

DÉPARTEMENT DE L'ISÈRE

Commune de Luzinay

PLAN LOCAL D'URBANISME

Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Enquête publique

Tribunal administratif de Grenoble : Décision du 26 décembre
2024

E24000219/38

RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Patrick JANOLIN

Le présent rapport relate le déroulement de l'enquête, résume les pièces du dossier d'enquête publique présentées par le maître d'ouvrage, rapporte les observations et l'avis du commissaire enquêteur.

Il est composé de deux parties :

1^{ère} partie : le rapport du commissaire enquêteur

2^{ème} partie : conclusions motivées et avis du commissaire enquêteur

Table des matières

1. Généralités.....	1
1.1. Objet de l'enquête.....	1
1.2. Le territoire concerné par l'enquête.....	1
1.2.1. Situation administrative.....	1
1.2.2. Localisation.....	2
1.2.3. Topographie.....	2
1.2.4. Une commune sous influence de 3 pôles.....	4
1.2.5. Évolution et structure de la population (donnée INSEE).....	5
1.3. Procédures antérieures.....	5
1.4. Le cadre juridique.....	6
1.4.1. Textes concernant l'enquête publique.....	6
1.4.2. Nomination du commissaire enquêteur.....	7
1.5. La construction politique du projet.....	7
1.6. Composition du dossier d'enquête publique.....	8
1.7. La concertation préalable.....	11
1.7.1. Déroulement.....	11
1.7.2. Bilan de la concertation.....	11
2. Participation à l'organisation de l'enquête.....	12
2.1. Prises de contact et démarches préalables à l'enquête.....	12
2.2. Rencontres et visites de la commune.....	13
2.3. Vérification de la conformité de la procédure.....	13
2.3.1. Prescription de la révision générale du PLU.....	13
2.3.2. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).....	13
2.3.3. Transmission du projet aux personnes publiques associées et autres organismes.....	13
2.3.4. Arrêt du projet de révision du PLU.....	14
3. Analyse du dossier d'enquête.....	14
3.1. Diagnostic territorial.....	15
3.1.1. Le contexte territorial et réglementaire.....	15
3.1.2. Évolution démographique et caractéristiques de la population.....	16
3.1.3. Évolution et caractéristiques de l'habitat.....	17

3.1.4.	Déplacement et accessibilité	17
3.1.5.	Économie, emplois et activités	17
3.1.6.	Équipements et services	18
3.1.7.	Évolution du foncier	18
3.2.	État initial de l'environnement, fonctionnement du territoire et évaluation environnementale	19
3.2.1.	Perception du paysage	19
3.2.2.	Histoire et développement de Luzinay	19
3.2.3.	Le milieu physique	20
3.2.4.	Du milieu physique aux trames vertes et bleues	22
3.2.5.	Vocation des sols et urbanisation	25
3.2.6.	Les risques majeurs	34
3.2.7.	Nuisances et pollution	36
3.2.8.	Énergie et changement climatique.....	37
3.2.9.	Articulations avec les autres plans et programmes.....	39
3.2.10.	Synthèse des enjeux environnementaux	43
3.2.11.	Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement	45
3.2.12.	Les choix retenus par le projet	50
3.2.13.	Dispositif de suivi.....	51
3.2.14.	Les principales difficultés rencontrées lors de l'élaboration du projet de PLU.	52
3.3.	Justification des choix retenus pour établir le PADD	52
3.3.1.	Rappel des orientations du PADD	52
3.3.2.	Traduction réglementaire et graphique de ces orientations	52
3.3.3.	Justifications retenues pour établir les OAP	54
3.3.4.	Le zonage	54
3.3.5.	Justification du potentiel foncier, du nombre de logements et des typologies bâties. 56	
3.3.6.	Justifications des choix	57
3.3.7.	Les évolutions des emprises des zones du PLU	60
3.4.	Résumé non technique du rapport environnemental	60
3.5.	Le projet d'aménagement et de développement durables	60
3.6.	Les orientations d'aménagement et de programmation	64
3.6.1.	OAP 1 : le silo	64
3.6.2.	OAP 2 : aménagement du tissu existant	66

3.6.3.	: OAP 3 : conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame urbaine Habitat bioclimatique et sobriété énergétique.....	71
3.6.4.	OAP 4 : trame verte et bleue	73
3.6.5.	OAP 5 : gestion des eaux pluviales.	73
3.7.	Le règlement écrit.....	74
3.8.	Prescriptions patrimoniales	74
3.9.	Changement de destination	75
3.10.	Le règlement graphique	76
4.	Concertation sur les mesures d'organisation de l'enquête	77
4.1.	Modalités	77
4.2.	Rédaction de l'arrêté d'ouverture.....	77
4.3.	Rencontre avec les élus, le cabinet d'urbanisme et visite des lieux	78
4.4.	La publicité de l'enquête.	78
5.	Organisation et déroulement de l'enquête	78
5.1.	Organisation.....	78
5.1.1.	Objet de l'enquête	78
5.1.2.	Désignation du commissaire enquêteur.....	78
5.1.3.	Les modalités	78
5.1.4.	Le déroulement de l'enquête	79
6.	Présentation des observations, courriels et courriers du public	80
6.1.	Bilan comptable	80
6.2.	Analyse sommaire des participations	80
6.3.	Présentation des contributions du public et des réponses communales	80
6.3.1.	Item « demande de changement de zonage ».....	81
6.3.2.	Item « compatibilité d'un projet personnel avec celui du PLU ».	81
6.3.3.	Item « emplacement réservé ».	81
6.3.4.	Item « OPA du Silo ».	81
6.3.5.	Item « architecture ».	81
6.3.6.	Item « faisant l'objet d'une seule contribution ».	81
6.3.7.	Entretiens sans contribution sur le registre	82
7.	Présentation des avis des personnes publiques associées et consultées et des réponses communales.	85
7.1.	Les personnes publiques associées et organismes consultés	85
7.2.	Les avis des personnes publiques associées.	86

7.2.1.	Avis de l'État	86
7.2.2.	Avis du Syndicat Mixte des rives du Rhône	87
7.2.3.	Chambre de Commerce et d'Industrie du Nord Isère	87
7.2.4.	Chambre d'Agriculture de l'Isère.....	87
7.2.5.	Département de l'Isère.....	87
7.3.	Avis des organismes consultés.....	88
7.3.1.	Centre régional de la Propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes.....	88
7.3.2.	Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRRA)	88
7.4.	Avis de la CDPENAF	88
7.5.	Avis de la MRAe	89
7.6.	Mémoire en réponse de Vienne Condrieu Agglomération à l'avis de la MRAe.	91
8.	Analyses des contributions du public et des réponses communales	107
9.	Analyse des réponses communales apportées au avis des personnes publiques	126
9.1.1.	Mémoire en réponse de la commune de Luzinay à l'avis de la MRAe... Erreur ! Signet non défini.	
10.	Analyse des réponses communales apportées au remarques et interrogations du commissaire enquêteur.....	130

Rapport du commissaire enquêteur

1. Généralités

1.1. Objet de l'enquête.

La présente enquête publique concerne « le projet de révision général du plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay (38) » initiée par la communauté d'agglomération de Vienne Condrieu.

Par décision du tribunal administratif de Grenoble en date du 26 décembre 2024, Monsieur Patrick JANOLIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Bernard PRUDHOMME comme commissaire suppléant.

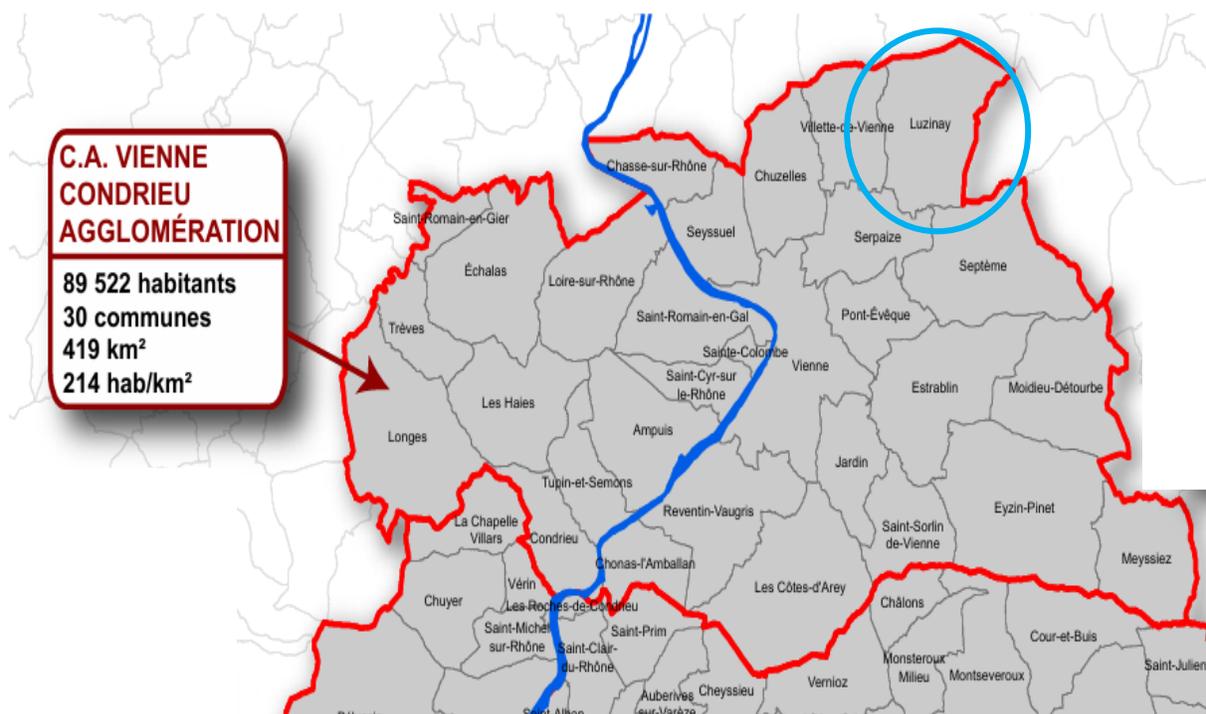
L'autorité organisatrice et décisionnelle est la communauté d'agglomération de Vienne Condrieu.

À l'issue de l'enquête, une délibération d'approbation devra être prise par la communauté d'agglomération de Vienne Condrieu pour que ce projet de PLU devienne applicable.

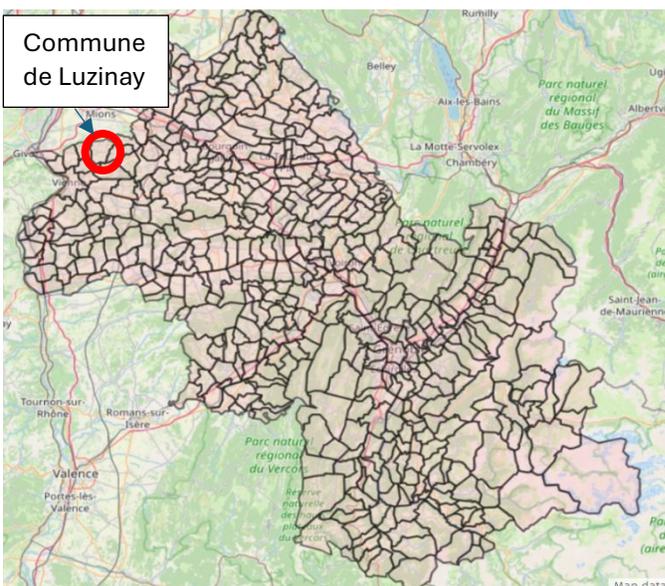
1.2. Le territoire concerné par l'enquête

1.2.1. Situation administrative

La commune de Luzinay fait partie de la région Rhône-Alpes Auvergne, du département de l'Isère, du canton de Vienne-Nord, de l'arrondissement de Vienne (8e circonscription) et de la communauté d'agglomération de « Vienne Condrieu Agglomération ».



1.2.2. Localisation

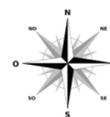


La commune est située au nord-est du département de l'Isère. Les communes limitrophes sont St-Just-Chaleyssin et Valencin à l'Est, Vilette-de-Vienne à

Vilette-de-Vienne

Chaponnay

Vilette-de-Vienne



Saint-Just-Chaleyssin

Serpaize

Septème

à l'ouest, Chaponnay au Nord, Serpaize et Septème au Sud.

1.2.3. Topographie

La largeur étonnante de la vallée de la Sévenne et son encaissement ont pour origine le



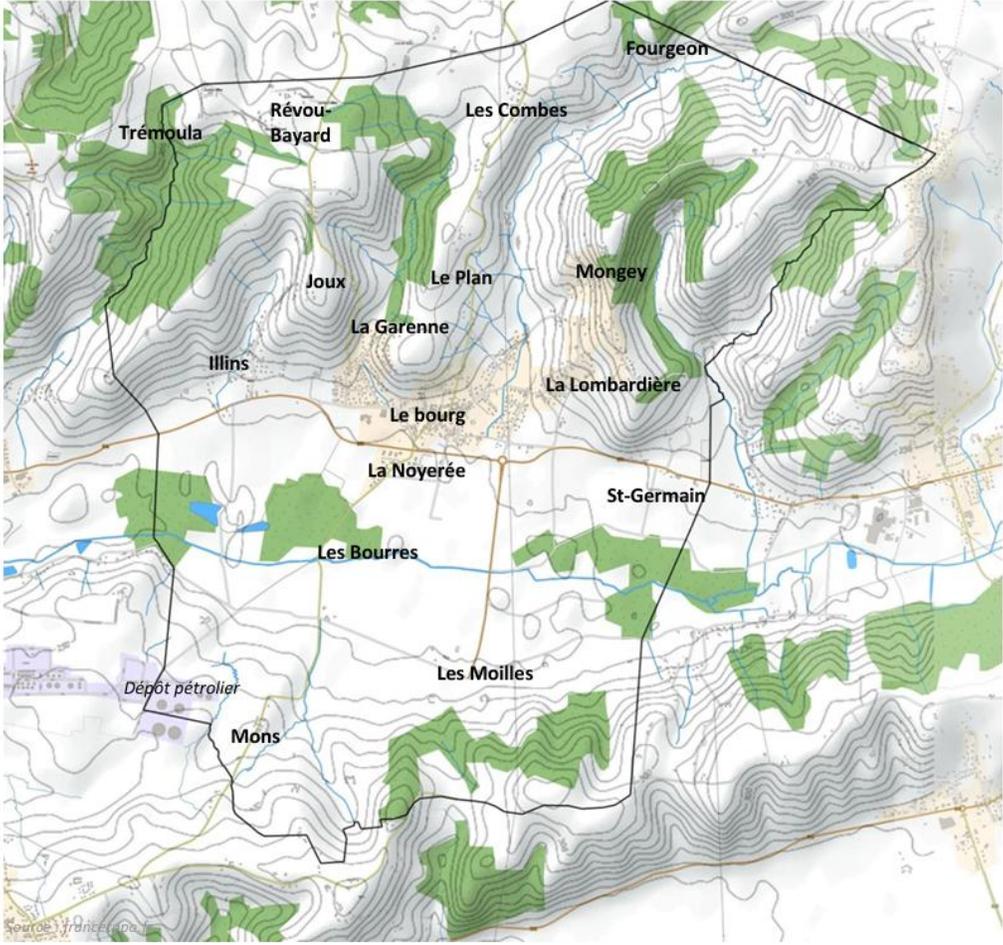
creusement par les puissantes eaux de fonte des glaciers à l'époque miocène. Le sous-sol de la vallée est gorgé d'eau qui ressort en filets, rendant les abords de la rivière très humides. Cette topographie explique la répartition de l'habitat. La plaine est vide, car inondable, les hommes se sont installés sur les plateaux, en un habitat très disséminé, mais surtout au pied du plateau septentrional. La

commune fait partie des « balmes viennoises », appellation qui définit des collines boisées présentant parfois de fortes pentes.

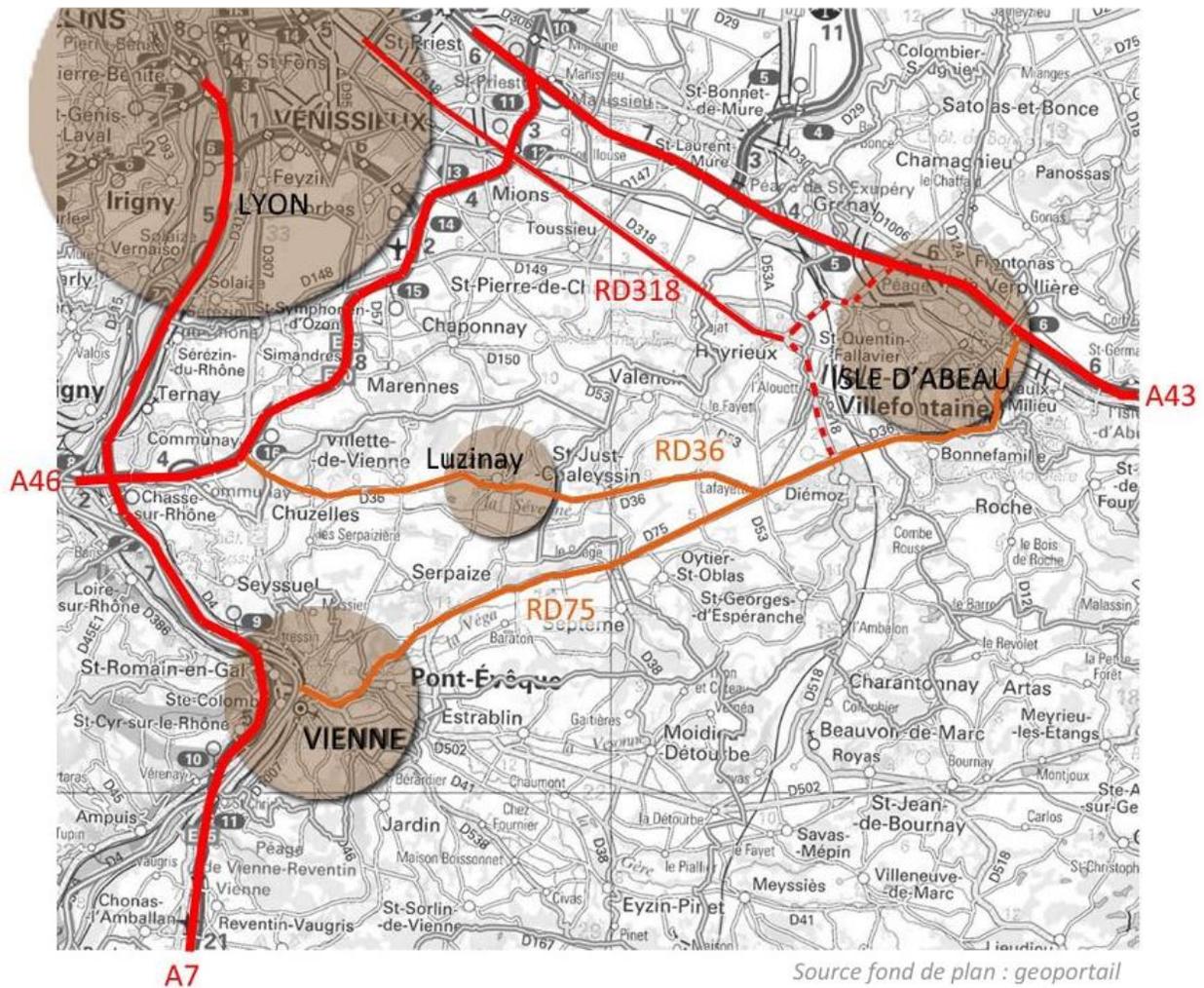
En conséquence,

- le centre du village est situé sur un plateau à une altitude de 220 mètres. Les collines avoisinantes ont une altitude de 360 mètres.
- Sur ses 1896 hectares, la commune a 34 ha de forêts communales.
- l'habitat est constitué de nombreux hameaux disséminés sur le territoire communal (voir carte page suivante). Les principaux sont Le Bourg et Illins.

Carte du relief et des hameaux



1.2.4. Une commune sous influence de 3 pôles.



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). La RD36 traverse Luzinay d'est en ouest et permet facilement à ses habitants d'atteindre ces pôles par les autoroutes A46 ou l'A7 à l'Ouest, et A43 à l'Est.

1.2.5. Évolution et structure de la population (donnée INSEE)

	1968(*)	1975(*)	1982	1990	1999	2010	2015	2021
Population	683	898	1 225	1 568	1 973	2 206	2 264	2 397
Densité moyenne (hab/km ²)	36,0	47,4	64,6	82,7	104,1	116,4	119,4	126,4

Indicateurs démographiques	1968 à 1975	1975 à 1982	1982 à 1990	1990 à 1999	1999 à 2010	2010 à 2015	2015 à 2021
Variation annuelle moyenne de la population en %	4,0	4,5	3,1	2,6	1,0	0,5	1,0
<i>due au solde naturel en %</i>	0,0	0,5	0,5	0,8	0,7	0,5	0,8
<i>due au solde apparent des entrées sorties en %</i>	4,0	4,0	2,7	1,7	0,3	0,1	0,1
Taux de natalité (‰)	10,4	12,1	10,7	14,0	10,9	9,9	13,6
Taux de mortalité (‰)	10,2	7,3	5,9	5,6	4,2	5,3	5,4

Analyse : après une longue période de ralentissement continu de la croissance annuelle de la population, celle-ci retrouve une progression pour la période 2015 à 2021, accroissement principalement dû au solde naturel.

1.3. 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 2 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 la commune 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^{er} 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 6 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 du PLU de la commune de Luzinay¹. C'est le projet issu de cette décision qui fait l'objet de cette enquête publique.

¹ Voir annexe 1

Le 9 novembre 2021, le PADD était débattu au sein du Conseil Communautaire² et au sein du conseil municipal de la commune de Luzinay le 27 janvier 2022.

Le 12 décembre 2023, le conseil communautaire tirait le bilan de la concertation et arrêta (pour la 1^{re} fois) le projet du PLU³.

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^e fois) le projet du PLU⁴.

1.4. Le cadre juridique

Ce chapitre a pour objet d'informer le public sur les principaux textes législatifs et réglementaires qui régissent la procédure d'enquête publique, mais également les différentes procédures suivies pour ce projet. La présente enquête est régie par les textes suivants :

1.4.1. Textes concernant l'enquête publique

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

- articles L.153-31 à L. 153-33 et L.153-35
- articles R.153-11, R. 153-12 et R.104-11

Articles relatifs à la prescription de la révision

- articles L.153-11 et L.103-3 : prescription de la révision
- article L. 132-1, L.132-2 et R.132-1 : déclenchement de la procédure du porter-à-connaissance.
- article L. 132-7 à L.132-9 et R.153-12 : notification aux Personnes Publiques Associées (PPA).

Articles relatifs à la phase d'étude et de concertation

² Voir annexe 2

³ Voir annexe 3

⁴ Voir annexe 4

- article L.153-33 ; articles L.153-12 à L. 153-13 ; article R.153-2 : débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- articles L. 132-2 à L. 132-7 : Phase de concertation avec la population.
- articles L.132-7, L. 132-9 à L. 132-11 : association des Personnes Publiques (PPA) et des autres organismes consultés
- articles L. 132-1 à L.132-2 et R.132-1 : personnes morales de droit public
- article R.101 - 11 relatif à l'évaluation environnementale

Articles relatifs à l'arrêt du projet

- articles 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 Personnes Publiques Associées (PPA), Personnes publiques Consultées (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.

1.4.2. Nomination du commissaire enquêteur

Décision n° E24000219 / 38 du 26 décembre 2024 du président du tribunal administratif de Grenoble désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

1.5. La construction politique du projet

La commune souhaite par ce projet de PLU répondre à l'évolution de son territoire et intégrer des projets d'intérêt général. Pour cela, il était nécessaire de construire le PADD en intégrant toutes les dimensions de la vie du territoire.

Ce projet de PLU permettra notamment :

- De redéfinir les limites des zones constructibles et inconstructibles par la prise en compte des aléas naturels et technologiques,
- recenser le potentiel foncier disponible en dents creuses,
- permettre de nouvelles constructions dans la continuité du bourg, notamment en direction du quartier du Plan, extension en lien avec le projet communal de mise en place de l'assainissement collectif,
- affirmer plus fortement le souhait de la commune de maîtriser l'urbanisation et la densité bâtie selon les secteurs pour conserver le caractère rural du village,
- définir des emplacements réservés pour les projets d'aménagement d'avenir,
- créer un nouveau centre de secours à l'entrée ouest de la commune.

1.6. Composition du dossier d'enquête publique

Le dossier est constitué de pièces suivantes :

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 - pièce 1 à 4 »

O : procédure : 17 feuilles agrafées non paginées

Dans un classeur intitulé : 1 -Rapport de présentation

- 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, 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 Durable (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.

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^e : format A0

4b2 : plan de zonage Sud - hors aléas - 1/5 000^e : format A0

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

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

- 4c1 : plan de zonage Nord – aléas naturels – au 1/5 000^e: format A0
- 4c2 : plan de zonage Sud - aléas naturels – au 1/5 000^e: format A0
- 4c3 : plan de zonage village - aléas naturels - au 1/2 500^e: format A1
- 4c4 : plan de zonage Illins - aléas naturels - au 1/2 500^e

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 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.
- Étude de zonages d'assainissement 2011 sur 9 communes : phase 2 - examen des différentes solutions : commune de Luzinay. Document de 17 pages agrafées et numérotées de 1 à 33.

- 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.
- Étude 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 ruissellement 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 ruissellement 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 portant 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.

Analyse et remarque du commissaire enquêteur :

La composition du dossier d’enquête est conforme à l’article L.151-2 du code de l’Urbanisme.

Remarque : le rapport du service public de prévention et de gestion des déchets ménagers et assimilés date de 2020. Une version plus récente aurait été souhaitable.

1.7. La concertation préalable

1.7.1. Déroulement

Le projet de révision générale du PLU a fait l’objet d’une communication et d’une concertation préalables.

1.7.2. 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 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.

Les modalités de la concertation mises en œuvre :

- 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 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, recalibration des voiries dans certains secteurs et assainissement collectif.
- Un cahier de concertation a été tenu en Mairie et différentes requêtes d'administrés ont été répertoriées par courrier ou mail adressé 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 lundis 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 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 ;
- 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.

Analyse du commissaire enquêteur :

La concertation et la communication ont été organisées conformément aux modalités définies par la délibération du conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération du 4 mai 2021 engageant la révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay et conformément aux articles L.103-2 à L.103-6 du code de l'urbanisme.

Je constate à la lecture des comptes-rendus des réunions que les sujets de préoccupation exprimés lors des réunions publiques sont pris en compte par le projet.

J'estime que la concertation a eu lieu avec des modalités adaptées à l'importance de l'impact du projet sur l'environnement communal.

2. Participation à l'organisation de l'enquête

2.1. Prises de contact et démarches préalables à 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. Cette rencontre est fixée au lundi 6 janvier à 15h20 en mairie.
- Le 3 janvier 2025 échange téléphonique avec Madame Cécile GEOURJON chargée de mission Planification Urbaine à Vienne Condrieu Agglomération 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 Vienne Condrieu Agglomération).
- Le 6 janvier 2024, rencontre avec Monsieur le Maire, Madame GEOURJON Cécile et Madame Cloé DUCHAMP du service urbanisme de la mairie de Luzinay.
- Le 17 janvier, envoi de la note préparatoire à l'enquête publique⁵ 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

⁵ Annexe n°5 : note préparatoire de l'enquête publique

concertation dans la délibération du Conseil communautaire qui arrête le PLU (24 septembre 2024).

- Le 27 janvier, envoi d'un mail de demande d'un procès-verbal de constatation de l'affichage de la publicité légale et complémentaire.
- Le lundi 10 février 2025, envoi par mail de la liste des différents secteurs de la commune que je souhaitais visiter.

2.2. Rencontres et visites de la commune.

Après avoir pris connaissance du dossier d'enquête, j'ai effectué seul une première visite de la commune le lundi 3 février 2025. Le programme détaillé⁶ de cette visite est mis en annexe de mon rapport.

Une seconde visite de la commune accompagnée de Monsieur Gérard Locatelli 1^{er} adjoint a été faite le lundi 17 février de 10h à 12h. Le programme détaillé⁷ de cette visite est mis en annexe de mon rapport.

2.3. Vérification de la conformité de la procédure

2.3.1. Prescription de la révision générale du PLU.

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

Cette délibération définit les objectifs de cette révision et les modalités de la concertation. Elle précise également que cette délibération sera notifiée aux personnes publiques associées, consultées et autres organismes.

Cette délibération mentionne qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois et d'une mention dans un journal de diffusion départementale ainsi que dans le recueil des actes administratifs.

2.3.2. Débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ont été débattues par le Conseil Municipal de la commune de Luzinay le 21 octobre 2021 et ce débat a eu lieu au conseil communautaire de « Vienne Condrieu Agglomération » lors de sa séance du 9 décembre 2021.

2.3.3. Transmission du projet aux personnes publiques associées et autres organismes.

Pour tenir compte des observations des personnes publiques associées et d'autres organismes, les règlements écrit et graphique ont été amendés.

Le projet amendé a été à nouveau présenté aux PPA le 24 septembre 2024.

⁶ Annexe n°6 : Visite non accompagnée de la commune

⁷ Annexe n°7 : planning de la visite accompagnée

2.3.4. Arrêt du projet de révision du PLU

Le projet modifié, pour prendre en compte les remarques des PPA et d'autres organismes, qui constitue le dossier d'enquête de la révision générale du PLU, a été arrêté par délibération du conseil communautaire le 24 septembre 2024.

Cette délibération rappelle :

- Les objectifs poursuivis par cette révision,
- Que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ont été débattues au sein du conseil communautaire et au sein du conseil municipal,
- Que les différents documents constitutifs du dossier d'enquête ont été amendés pour intégrer les observations des PPA et des autres organismes.
- Qu'une concertation préalable ait été faite selon les modalités fixées par la délibération du 4 mai 2021, et en précise les résultats quantitatifs et qualitatifs.

Cette délibération dit ensuite :

- Qu'elle sera transmise avec le dossier arrêté du PLU aux personnes publiques associées et autres organismes,
- qu'elle fera l'objet d'un affichage en mairie durant un mois.

3. Analyse du dossier d'enquête

Un exemplaire du dossier d'enquête, conformément à l'article L123-5 du code de l'environnement, m'a été remis sous forme numérique le 3 janvier 2025. Mi-janvier, j'ai reçu par envoi postal les documents suivants : orientations d'aménagement et de programmation, le règlement (pièces 4A1, 4A2, 4A3), les plans de zonage (pièces 4B1, 4B2, 4B3, 4B4, 4C1, 4C2, 4C3, 4C4).

Cette analyse est présentée en deux phases : présentation des documents de rang supérieur, puis synthèse des pièces du dossier du projet de PLU.

Les démarches supra-communales à intégrer.

Le diagnostic d'une commune ne peut être fait sans prendre en compte les démarches supra-communales qui façonnent à des degrés divers (conformité, compatibilité, prise en compte) l'évolution de l'aménagement du territoire communal.

Le schéma régional de cohérence écologique de Rhône-Alpes adopté par délibération du Conseil régional en date du 19/06/2014 et par arrêté préfectoral du 16/07/2014 identifie la trame verte et la trame bleue (ses objectifs sont définis aux articles L 371-1 et suivants du code de l'environnement).

Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) approuvé par le Conseil régional Rhône-Alpes le 17 avril 2014. Le préfet de la région a arrêté le SRCAE le 24 avril 2014. Le SRCAE comprend un certain nombre de bilans et diagnostics permettant de connaître et de caractériser la

situation de référence de la région, ainsi que des orientations et objectifs à la fois quantitatifs et qualitatifs aux horizons 2020 et 2050.

Les plans climat-énergie territoriaux. Le PCET est compatible avec le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE). Les PCET ont une portée juridique sur les documents d'urbanisme (SCOT et PLU).

Le Plan de Protection de l'Atmosphère de l'agglomération lyonnaise (PPA). Le PPA est un vaste plan d'action porté par l'État et élaboré en lien avec un grand nombre de partenaires territoriaux, visant globalement la réduction des émissions de polluants dans l'air et l'amélioration de sa qualité. Son périmètre s'étend sur les départements du Rhône, de l'Isère et de l'Ain, et comprend 147 communes.

3.1. Diagnostic territorial

3.1.1. Le contexte territorial et réglementaire.

3.1.1.1. *Le contexte territorial*

La commune de Luzinay se situe à 30km au sud de Lyon. Elle fait partie du canton de Vienne Nord et de Vienne Condrieu Agglomération. Sa position géographique la place dans l'aire d'influence de 3 pôles économiques et de services : Lyon, Vienne et Saint-Quentin-Fallavier (Isle d'Abeau). La topographie de la commune explique son développement. La plaine inondable est inhabitable et l'habitat s'est développé en pied de coteaux ou sur les plateaux. De cet habitat diffus, on distingue trois ensembles bâtis remarquables : Illins, Luzinay village et Mons.

3.1.1.2. *L'aspect réglementaire :*

La Directive Territoriale d'Aménagement - DTA de la métropole lyonnaise. De façon générale, elle définit que les petites villes et les bourgs seront les lieux préférentiels du développement, essentiellement par greffes successives sur le noyau urbain central, en prévoyant des exigences en matière de qualité architecturale et paysagère.

Le Schéma de Cohérence Territorial des Rives du Rhône (SCoT). Le SCoT identifie Luzinay comme « village » et prévoit pour la commune :

a) En termes d'accueil de population :

- 5,5 log/an/1000 habitants soit une moyenne de 13 logements par an pour Luzinay.
- Une densité mise en œuvre de 20 log/ha,
- 10% des nouvelles constructions ne doivent pas consommer de nouveau foncier,
- Recommandation : 5 à 15% de « logements locatifs abordables ».

Remarque : le SCoT définit les « logements locatifs abordables » :

- Les logements sociaux (définition loi SRU et plus précisément par le code de la construction et de l'habitation) ;
- Les logements privés conventionnés (à loyers maîtrisés) ;
- Les logements communaux, sous réserve qu'ils remplissent 3 conditions :

- > Un loyer dont le montant équivaut au maximum au « loyer Plus » ;
- > Une attribution gérée dans le cadre d'une commission d'attribution ;
- > Une attribution effectuée au profit d'un ménage inscrit comme demandeur de logement social.

b) En termes de paysage et d'environnement :

- La partie nord de la commune est identifiée comme espace agricole stratégique, avec le passage d'un corridor écologique (axe faune RERA).
- La Sévenne fait partie de la trame bleue à l'échelle du SCoT. De plus, la commune est identifiée, avec les communes limitrophes, comme cœur vert des Balms Viennoises avec l'objectif de maintenir les grands équilibres entre espaces urbanisés et espaces naturels.
- Maintien de la coupure verte entre le village et Illins

Le Programme Local de l'Habitat (PLH). Le PLH a été approuvé le 21 mars 2023 pour 6 ans. Pour Luzinay, sa programmation prévoit :

- 9 constructions neuves par an (hors résidence).
- 56 constructions neuves au maximum sur la durée du PLH (hors résidence)
- Des logements locatifs sociaux sur les 6 ans : 8 logements « familiaux », soit 14% de la programmation.

3.1.2. Évolution démographique et caractéristiques de la population.

3.1.2.1. Évolution démographique

La progression démographique de la commune de Luzinay s'est ralentie sur la période 1968 à 2015, passant de 4 % à 0,5 % avant de repartir à la hausse (+ 1%) sur la période 2015 à 2021. Cette évolution est fortement influencée par le solde migratoire résultant du desserrement des pôles urbains de Lyon et Vienne. Elle a été renforcée par une accessibilité du territoire accrue (mise en service de la A43) et pour ces dernières années par la recherche de biens financièrement abordables et proches des agglomérations. La population est encore jeune (plus de 50 % des habitants ont moins de 45 ans), mais ce pourcentage diminue régulièrement au profit des seniors.

3.1.2.2. Caractéristiques des ménages

La croissance démographique dissimule des évolutions contrastées de la population qui modifie la structure familiale. Cela se traduit par une augmentation du nombre des ménages supérieure en pourcentage à celle de la population. Cette augmentation est principalement due à la progression des « petits ménages » (célibataire, couples sans enfants, familles monoparentales, personnes âgées).

Les ménages s'installent d'une façon durable, puisque 60 % résident depuis plus de 10 ans sur la commune.

Il en ressort pour le projet de PLU les enjeux de :

⇒ Favoriser l'accueil de population jeune par des opérations d'aménagement diversifiant les types de logements, en accession ou en location.

⇒ Poursuivre l'accueil de population pour freiner le vieillissement amorcé.

⇒ Répondre aux besoins des différentes classes d'âge de la population, en termes d'équipements et de services.

⇒ Fixer des objectifs de développement pour la commune en cohérence avec le SCoT des Rives du Rhône.

3.1.3. Évolution et caractéristiques de l'habitat

Si la nature des logements offerts est importante, d'autres facteurs entrent en compte, comme le prix du logement, la qualité de l'environnement et des équipements publics. Le cadre de vie qu'offre une commune villageoise ou encore la disponibilité du foncier sont aussi très présents dans le choix d'installation des ménages sur la commune de Luzinay.

Pour cela, la dynamique naturelle de construction s'appuie largement sur des formes individuelles grandes consommatrices de foncier et souvent inadaptées au renouvellement urbain. De plus, le recours systématique aux formes individuelles liées à un statut de propriété, nuit à la diversité de l'offre de logements sur Luzinay.

Il en ressort pour le projet de PLU les enjeux de :

⇒ diversifier l'offre de logements en typologie et en statut d'occupant notamment en locatif social,

⇒ veiller à maintenir l'adéquation entre les capacités communales en termes de réseaux ou d'équipements et l'accueil de nouvelles populations,

⇒ Lier le renouvellement urbain, l'implantation des opérations immobilières et le besoin diversifié des logements au maintien du dynamisme de la centralité de Luzinay.

3.1.4. Déplacement et accessibilité

La facilité de déplacement vers les grandes zones d'influence (notamment pour le travail) et un réseau viaire interne bien développé facilitant les échanges hameaux-bourg rendent l'usage de la voiture habituel, faute d'alternative.

La prédominance de la voiture particulière comme mode de déplacements doit être prise en compte par :

⇒ Une offre de stationnement à organiser en lien avec la composition urbaine et les usages

⇒ Des aménagements à conforter pour les voiries principales permettant un partage de la voirie entre les différents modes de déplacements

⇒ Des alternatives aux déplacements en voiture doivent être proposées par des aménagements différenciés et qualitatifs qui incitent aux déplacements actifs.

3.1.5. Économie, emplois et activités

L'économie du territoire communal est diversifiée (activités agricoles, artisanales, activités commerciales et de services), mais il s'agit de petites structures. Seulement 13,8 % des actifs de Luzinay (donnée INSEE 2023) travaillent dans la commune de résidence. L'activité commerciale du centre-bourg peine à se développer et seules les activités de services perdurent sur Luzinay. Il en ressort pour la commune les enjeux de :

⇒ Poursuivre l'amélioration de la qualité des espaces publics pour revaloriser l'activité commerciale et de services du centre-bourg

⇒ Préserver la présence et le développement des activités sur les hameaux pour assurer une diversité des fonctions au territoire.

La zone artisanale « de la Noyérée » offre encore par sa tranche 3 d'ouverture à l'urbanisation des possibilités d'accueil. Il en ressort pour Luzinay l'enjeu :

⇒ D'offrir des locaux adaptés aux besoins des entreprises locales.

L'agriculture représente 9,4 % des emplois sur la commune (donnée INSEE 2021). Elle présente une diversité de production. Certaines exploitations contribuent à l'économie marchande locale. Mais la progression de l'urbanisation handicape le développement de certaines exploitations et remet en cause la pérennité d'autres.

⇒ Maintenir un périmètre de « protection » autour des bâtiments agricoles (principe de réciprocité, possibilité de développement)

⇒ Stopper le mitage des espaces agricoles.

3.1.6. Équipements et services

Luzinay possède tous les services publics d'un village : mairie, poste, écoles maternelles et primaires, bibliothèque, un centre de loisirs pour les enfants de 3 à 14 ans, terrains de sport, salle polyvalente, église, cimetière. Tous ces équipements sont regroupés dans le bourg.

La « petite enfance » pour les moins de 6 ans est une des compétences de Vienne Condrieu agglomération. L'équipement est situé sur Villette de Vienne. C'est un service intercommunal regroupant les communes de Serpaize, Seyssuel, Chuzelles, Luzinay et Villette de Vienne. Il comprend un établissement d'accueil de jeunes enfants, appelé « multi accueil » et un relais assistantes maternelles (RAM). La commune compte également une crèche privée.

L'aménagement numérique du territoire est important, puisque la commune a un taux de raccordement supérieur à 80 %.

3.1.7. Évolution du foncier

L'analyse de l'évolution du foncier est faite sur la période 2011-2023 pendant laquelle l'urbanisme a été réglementé par un POS (2011-2017) puis par un PLU (2017-2023). Si, pour les deux périodes, la consommation globale d'espace a été sensiblement la même (5 ha), le PLU approuvé en 2017 a permis de limiter la consommation d'espace agricole (- 1 ha) en favorisant le développement au sein de l'espace urbain (+1,06 ha). D'où les enjeux de :

⇒ Favoriser une densité organisée et pertinente à l'échelle du bourg, mixant les formes d'habitat

⇒ Favoriser un développement dans l'enveloppe urbaine existante afin de (re) construire le bourg ou les hameaux

Remarque du commissaire enquêteur.

L'offre réduite en transport en commun devrait inciter la municipalité à promouvoir le covoiturage (plate-forme informatique, parkings relais ...) pour les déplacements pendulaires domicile travail.

Aucun enjeu n'est défini pour les secteurs des équipements et services. Il me semble que celui « d'adapter les équipements et des services » aurait été utile, surtout que le projet de PLU prévoit une extension du cimetière, la construction d'une halle et une reconstruction de son centre de secours.

3.2. État initial de l'environnement, fonctionnement du territoire et évaluation environnementale

3.2.1. Perception du paysage

Un paysage émergent : la commune de Luzinay fait partie des « paysages émergents » présentés dans l'Atlas des paysages de la Région Rhône-Alpes. Ces paysages sont caractérisés par leur hétérogénéité, celle d'une urbanisation progressive et diffuse à vocation majoritairement résidentielle ayant entraîné le développement global de ces espaces.

Le relief induit des ouvertures visuelles, des vues, des ambiances singulières selon qu'on se situe sur les hauteurs (aux perspectives sur le paysage lointain) ou en fond de vallon (au paysage davantage fermé et aux vues rapprochées).

Évolution du paysage : une forte pression de l'urbanisation est présente sur ces territoires qui tend à s'étendre, et dont les habitants souhaitent conserver la faible densité et la qualité de ce cadre de vie choisi. La principale question posée par ces paysages émergents est leur non-acceptabilité au regard des critères du développement durable (consommation foncière, empreinte écologique, énergie, déplacements automobiles, coûts sociaux...), malgré l'image « verte » qui leur est associée.

3.2.2. Histoire et développement de Luzinay

Village ancien, situé sur la vallée de la Sévenne et entouré de part et d'autre de plateaux, Luzinay s'est initialement développé sous la forme de « trois agglomérations humaines », celle d'Illins, celle de Luzinay et celle de Mons.

Jusqu'au milieu des années 60, l'urbanisation se concentre au sein du centre historique de Luzinay et de manière moins marquée autour du hameau d'Illins. À partir des années 70, la commune connaît un développement important sous la forme d'habitations isolées ou de lotissements à partir de 1986. Le développement de la commune se poursuit ensuite autour des zones qui se sont progressivement urbanisées, autour du centre-bourg, et par un habitat dispersé et ponctuel qui se développe également autour des voies et des constructions déjà présentes.

Le bâti et l'architecture sont les éléments les moins constants du territoire, ils évoluent au cours du temps. Cependant, certains perdurent et témoignent du passé. C'est le cas de la chapelle d'Illins classée monument historique depuis 2005 et de son cimetière. Sans être classée, l'église du bourg est également un monument remarquable. Les fermes isolées, les bâtisses anciennes ainsi que les murs en pisé encore nombreux font également partie du patrimoine bâti de Luzinay.

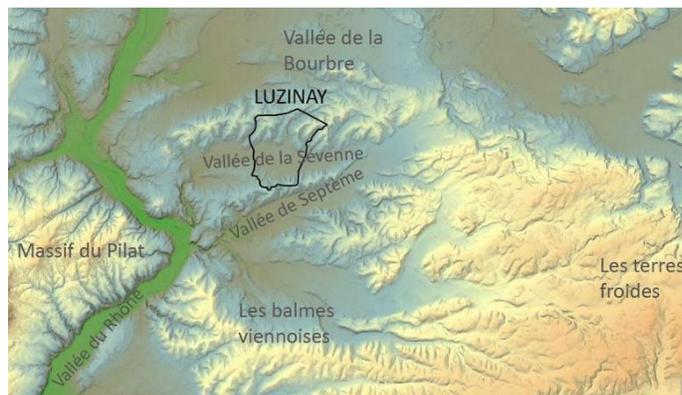
La structure actuelle de la commune est particulièrement diffuse et éclatée. L'habitat s'est développé de manière discontinue de part et d'autre du centre-bourg historique de Luzinay, alors que les polarités se concentrent au centre du bourg. Il est nécessaire de porter attention à la

diffusion de cette urbanisation qui a un impact sur la qualité paysagère du territoire, et de limiter davantage l'imperméabilisation des sols qui se fait au détriment d'espaces agricoles et naturels.

3.2.3. Le milieu physique

Le relief : la commune se trouve au croisement de différentes entités, présentant des caractéristiques différentes de relief :

- Luzinay se trouve à l'extrême Sud-Ouest des terres froides constituées de collines argileuses, tenant leur nom du sol froid et du climat rigoureux qu'elles offrent en période hivernale.
- Au Sud de la commune se trouvent les Balmes Viennoises, paysage collinaire orienté Est-Ouest et relativement en pente, qui se répète et forme quatre séries entrecoupées de trois plaines.



La géologie : la commune de Luzinay est installée sur la vallée de la Sévenne. Les formations géologiques de la commune sont par nature sensibles aux glissements de terrain du fait de leur nature argileuse. Leur forte sensibilité à l'érosion (exemple : berges des cours d'eau, fonds de combe), peut générer des phénomènes de transport solides importants en cas de crue.

Les conditions climatiques : elles sont essentiellement océaniques avec des tendances continentales. Les précipitations sont majoritairement pluvieuses. La pluviométrie annuelle est proche de 900 mm avec une valeur moyenne de 80 jours de pluie par an. L'année hydrologique peut-être divisée en deux périodes distinctes :

- la période d'avril à septembre qui correspond à des précipitations faibles où l'évapotranspiration est maximale ;
- la période de septembre à avril qui correspond à des pluies abondantes, contribuant à la recharge des nappes, avec une évapotranspiration minimale.

Les milieux aquatiques et les ressources en eau : réglementairement, la commune de Luzinay est concernée par :

- la Directive Cadre sur l'Eau (DCE). Directive européenne qui a permis l'établissement de la Directive Cadre sur l'Eau qui attribue une plus grande responsabilisation aux autorités nationales pour parvenir à un bon état de la ressource sous toutes ses formes.
- La loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) qui introduit le principe du « droit à l'eau ».
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Rhône-Méditerranée 2022-2027. Il définit pour une période de 6 ans les grandes orientations pour une gestion équilibrée de la ressource en eau ainsi que les objectifs de qualité des milieux aquatiques et de quantité des eaux à maintenir ou à atteindre dans un bassin hydrographique.
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Est lyonnais qui décline à l'échelle d'une unité hydrographique cohérente les objectifs du SDAGE.
- Le contrat de milieux « Quatre vallées du Bas-Dauphiné ». Élaborés par un comité de rivière, les « Contrats de milieu » définissent des objectifs de qualité des eaux, de valorisation du milieu aquatique et de gestion équilibrée des ressources en eau afin d'adopter un programme

d'intervention multithématique (pollution, fonctionnalités naturelles des milieux, accompagnement des acteurs) sur 5 ans.

Remarque du commissaire enquêteur.

Il aurait été souhaitable de savoir comment le projet de PLU prenait en compte les études et travaux mentionnés sur le territoire communal dans le recueil des fiches actions 2015-2021 du contrat de rivière des 4 vallées.

Les eaux de surface : le réseau hydrographique de la commune s'articule autour de la Sévenne. Cinq affluents alimentent cette rivière sur le territoire de Luzinay.

- Le territoire communal est concerné par la masse d'eau superficielle FRDR2017 « la Sévenne », qui présente un état dégradé. Les principaux facteurs à l'origine de sa dégradation sont l'altération de la continuité écologique et de la morphologie du cours d'eau et la pollution par les nutriments agricoles et urbains.

- La rivière la Sévenne, malgré les apports d'eau souterraine au niveau des résurgences de la nappe du Bas Dauphiné, est impactée par l'artificialisation des écoulements (notamment chenalissations et/ou multiplication des étangs) qui engendre un réchauffement de ses eaux en été. Elle présente une structure ichtyologique fortement réduite sur l'intégralité de son cours.

Le territoire possède des ressources en eaux influencées par la géologie : le territoire présente deux niveaux d'aquifères superposés :

- La nappe alluviale localisée du fond de vallée ; Luzinay est concernée par la masse d'eau affleurante FRDG319 « Alluvions des vallées de Vienne (Véga, Gère, Vesonne) », qui présente un bon état qualitatif (atteint dès 2015) et quantitatif.

- La masse d'eau profonde FRDG240 « Miocène sous couverture lyonnaise et Sud Dombes », qui présente un bon état qualitatif (atteint dès 2015) et quantitatif. De plus, bien que représentant un réservoir de ressource en eaux souterraines très important, celui-ci se retrouve pour ainsi dire inexploité du fait de la faible perméabilité du sol.

Gestion et usages des ressources en eau : VienneAgglo assure, depuis 2007, la collecte et le traitement des eaux usées sur le terrain viennois. Les eaux de Luzinay sont acheminées puis traitées dans la station d'épuration de Reventin-Vaugris. Des travaux ont permis de porter sa capacité de traitement des effluents à 125 000 équivalents habitants, d'installer un digesteur pour valoriser les boues d'épuration en énergie et de construire un bassin d'orage de 4 000 m³ pour permettre de stocker le mélange des eaux usées et pluviales qui arrive à la station pendant les épisodes pluvieux.

- En 2019, 1948 habitants étaient desservis par l'assainissement collectif sur Luzinay. La commune dispose de 17,25 km de réseau d'eaux usées en séparatif et de 10,8 km de réseau d'eaux pluviales, d'un déversoir d'orage, de deux postes de relèvement et d'un bassin de stockage restitution de 500 m³. Il comporte deux conduites de trop-plein (l'une vers la Sévenne et l'autre vers le Joux).

- Vienne Condrieu Agglomération a également créé son Service public de l'Assainissement Non Collectif (SPANC). Ce service a pour mission de vérifier le bon fonctionnement et l'entretien des installations sanitaires des habitations qui ne sont pas raccordées à un réseau public de collecte des eaux usées.

- Vienne Condrieu Agglomération exerce également 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 (bourg notamment). Ailleurs, il s'agit des fossés ou de petits tronçons isolés. Les exutoires de ces ouvrages sont des fossés ou cours d'eau superficiels.

Remarques du commissaire enquêteur.

- L'assainissement individuel des eaux usées aurait mérité d'être plus développé : nombre d'installations et d'habitants concernés, bilan des contrôles périodiques... Pour faire suite à ma demande, Vienne Condrieu agglomération fournit des informations sur la bonne qualité de fonctionnement des traitements individuels des eaux usées.

- L'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel est également conditionnée par les capacités d'absorption des sols.

Alimentation en eau potable. Le Syndicat d'eau potable de Septème dessert 5 communes, dont celle de Luzinay. La ressource en eau est située à Septème et à Oytier. Le SIE de Septème 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 de moyenne consommation comme en période de pointe. Selon le Rapport sur le Prix et la Qualité du Service (RPQS), l'eau distribuée dispose d'un taux de conformité de 100 % concernant la microbiologie, et de 88 % concernant les paramètres physico-chimiques. L'eau produite fait l'objet d'un unique traitement, une désinfection au chlore gazeux réalisée sur les différents sites du Syndicat.

- sur plusieurs secteurs de la commune, la défense incendie est insuffisante du fait d'un débit trop faible ou d'une pression insuffisante sur plusieurs poteaux d'incendie.

Interrogation du commissaire enquêteur.

La commune de Luzinay a une défense incendie localement qualifiée d'insuffisante du fait d'un débit trop faible ou d'une pression insuffisante. À défaut de mesures palliatives à cette insuffisance du réseau d'eau (citernes de surface, par exemple), 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, ou à l'installation de moyens palliatifs qui requièrent éventuellement des espaces pour les installer ?

3.2.4. Du milieu physique aux trames vertes et bleues

Le végétal dans le paysage : la végétation participe fortement à l'image de « nature » et aux ambiances paysagères rencontrées sur la commune. Elle se décline sous différentes formes : forêt, bosquets, arbres isolés, prairies, cultures...

La trame végétale communale est dominée par une forêt d'exploitation située sur des reliefs escarpés, principalement composée d'essences feuillues comme le robinier, gérée en taillis. La populiculture participe fortement à l'identité de la plaine alluviale. La structure régulière et ordonnancée des plantations compose un motif bien particulier dans le paysage. Les coupes franches pratiquées environ tous les 20 ans occasionnent des changements soudains et radicaux du milieu, qui modifient sensiblement le paysage. Le maintien d'une forêt à différents stades de maturité est essentiel pour préserver les qualités paysagères et écologiques de cet espace « mosaïque ».

En dehors des forêts d'exploitation, les formations végétales (haies, alignement d'arbres,

arbres isolés) et les espaces de culture et de pâture contribuent à la richesse du paysage et à la diversité des ambiances rencontrées.

Le paysage habité : le relief, la présence de terres arables dans le fond de vallée, les cours d'eau, le risque d'inondation sont autant de facteurs qui ont guidé l'organisation et le développement des zones bâties sur le territoire. De ce fait, l'urbanisation prend principalement place en bas de coteau à l'abri des crues de la Sévenne, dans un fuseau situé au nord de la RD 36, axe de circulation principal de la vallée.

Biodiversité et continuités écologiques : la commune est concernée par :

- une ZNIEFF de type 1 n° 820030421 « Zone bocagère relique de la Sévenne » qui couvre 150,56 ha sur Luzinay et Saint-Just-Chaleyssin.

- 5 zones humides qui sont répertoriées sur le territoire de Luzinay : Joux, les Marais, le Verney, Béal de Mons et la Sévenne qui s'étend sur 5 communes. Sur la commune, la superficie totale des zones humides est de 293 ha.

- 3 mares aux lieux-dits « Les marais », « Fourgeon » et « Revou Bayard » en limite de commune abritent des amphibiens recensés tels que le Triton alpestre, la Salamandre tachetée et la Grenouille verte.

- 6,32 ha de pelouses sèches inventoriées par Nature Vivante en 2013 situées sur les combes au Nord et au Sud (Lieux-dits « Villeneuve », « Fourgeon », « les Moilles ») forment un continuum fragmenté sur les bords des collines et des combes encaissées qui descendent vers la plaine en amont de Vienne.

- un maillon de la trame verte et bleue. À l'échelle du SRADDET, la commune de Luzinay est composée d'espaces perméables sur une large partie de son territoire (espaces agricoles, réservoirs de biodiversité et des zones humides). De nombreux espaces relais sont également répertoriés.

- deux corridors écologiques d'enjeu local identifiés par le SCoT : au nord du territoire (Balmes viennoises) et au sud de la RD 36, le long de la Sévenne.

- le contrat vert et bleu du parc naturel du Pilat. Le Parc Naturel Régional (PNR) du Pilat a réalisé une étude de la trame verte et bleue sur son territoire. La méthode se base sur une modélisation, par sous-trames du potentiel de déplacement d'espèces. Elle permet d'identifier les milieux perméables et de guider la définition des corridors écologiques pour les espèces qui lui sont associées. Luzinay, comme l'ensemble des communes de Vienne Condrieu Agglomération, est intégrée au contrat vert et bleu du PNR du Pilat.

La Trame Verte et Bleue (TVB) de Luzinay : la trame verte communale est largement dominée par des forêts qui prennent place sur les reliefs les plus escarpés des balmes, ainsi que dans les combes. Les milieux prairiaux sont en mosaïque avec les boisements, les haies et bosquets et les cultures. Cette mosaïque d'habitats est favorable au déplacement de la faune et constitue également des zones de refuge et d'alimentation.



Cependant les grandes cultures intensives constituent des espaces peu perméables au déplacement des espèces. Le développement de l'urbanisation, dans sa forme la plus diffuse ou organisée linéairement le long des axes de communication, fragmente les continuités écologiques. Les infrastructures de transport, et notamment la RD36 ont une configuration qui favorise des vitesses de circulation élevées qui peuvent être létales pour la faune.

La trame bleue s'articule principalement autour de la Sévenne et de ses affluents composés de ruisseaux ou de béals. La trame verte associée à ces cours d'eau présente un fort enjeu écologique, excepté pour celle des ruisseaux qui traversent le centre-ville et dont les berges sont artificialisées.

Les réservoirs de biodiversité. La commune de Luzinay est concernée par :

- la ZNIEFF de type I le long de la Sévenne : relique de zone bocagère, constituée en grande partie en peupleraies peu favorables à la biodiversité, elle reste cependant un réservoir de biodiversité. Ce réservoir de biodiversité est à restaurer.
- Les zones humides, notamment dans la plaine de la Sévenne, sont en grande partie des cultures et quelques prairies pâturées. Ces zones sont à préserver et à reconquérir (réservoirs de biodiversité à restaurer).
- Des réservoirs de biodiversité d'enjeu local notamment :
 - o les milieux rares et fragiles, comme les pelouses sèches : bien qu'il s'agisse de petites surfaces, c'est leur densité tout du long des balmes ainsi que la perméabilité des milieux interstitiels permettant la continuité entre ces zones qu'il faut préserver.
 - o le bois d'Illins au sud de la commune : il s'agit d'un petit boisement en pente sans vraiment de perturbations humaines.

Les corridors écologiques : seules les trois continuités majeures du territoire sont mises en avant dans ce projet de PLU.

- Le corridor n°1 est lié à la Sévenne : c'est une continuité importante Est-Ouest inscrite au SCOT qui est ponctuée de zones humides et de zones bocagères relictuelles. C'est un réservoir et un corridor à restaurer.
- Le corridor n°2 au Nord illustre la continuité des Balmes. Il est orienté d'est en ouest et se compose d'une mosaïque d'espaces associés à des cours d'eau et découpés par des combes. Cette diversité d'espaces et la topographie répondent aux besoins de nombreuses espèces animales.
- Un autre corridor important au niveau local est identifié sur un axe nord-sud à l'est du territoire. Il fait le lien entre les boisements Sud implantés sur les versants de la Sévenne, les boisements Nord et les différentes combes liées aux cours d'eau.

La fragmentation du territoire : trois facteurs réduisent la perméabilité aux déplacements des espèces.

- L'intensification des cultures : les grandes cultures associées au remembrement qui s'est fait au détriment du bocage dense et l'utilisation d'intrants réduisent la perméabilité du territoire.
- Le développement de l'urbanisation : par sa forme la plus diffuse (mitage) ou organisée linéairement le long des axes de communication l'urbanisation est un des facteurs les plus fragmentant pour les continuités écologiques.
- Les infrastructures de transports : la RD 36 coupe le territoire en deux et favorise par sa rectitude des vitesses de circulation élevées qui peuvent être létales pour la faune.

3.2.5. Vocation des sols et urbanisation

➤ La vocation des sols

L'espace à vocation d'habitat : il se compose de différentes entités qui se sont formées progressivement. L'habitat constitue la majeure partie du centre-bourg. Il s'est formé autour du cœur historique, par un développement linéaire le long des axes principaux. Le hameau d'Illins forme au sein du territoire de Luzinay une deuxième centralité historique.

L'urbanisation s'est développée en extension du centre-bourg historique ainsi qu'autour du cœur historique d'Illins sous la forme d'habitats pavillonnaires. Un habitat diffus sous forme de maisons individuelles s'est implanté de manière autonome, principalement due à des initiatives individuelles et ponctuelles. Un bâti, en partie ancien et à caractère patrimonial, est en contact direct avec les espaces naturels et agricoles.

Les espaces à vocation d'équipements publics : les équipements publics constituent deux entités assez distinctes dans le village. Dans le centre historique, se concentrent les équipements administratifs ainsi qu'une polarité commerciale, alors qu'à l'Ouest s'est développée une seconde polarité d'équipements éducatifs et sportifs. Ces deux ensembles s'organisent comme des pôles assez autonomes dans le centre du village.

> L'enjeu pour le projet du PLU est de créer une liaison plus marquée entre ces 2 pôles complémentaires qui, en favorisant les flux et les échanges les valoriserait.

L'espace à vocation d'activités : la zone d'activités s'est développée au sud de la RD 36 en rupture avec le tissu bâti existant. Les différentes phases de son développement sont lisibles dans la qualité et dans l'organisation des aménagements. Deux activités sont présentes rue des Allobroges sans réelle intégration dans le tissu bâti du centre-bourg.

La situation de la zone d'activité pose des enjeux forts :

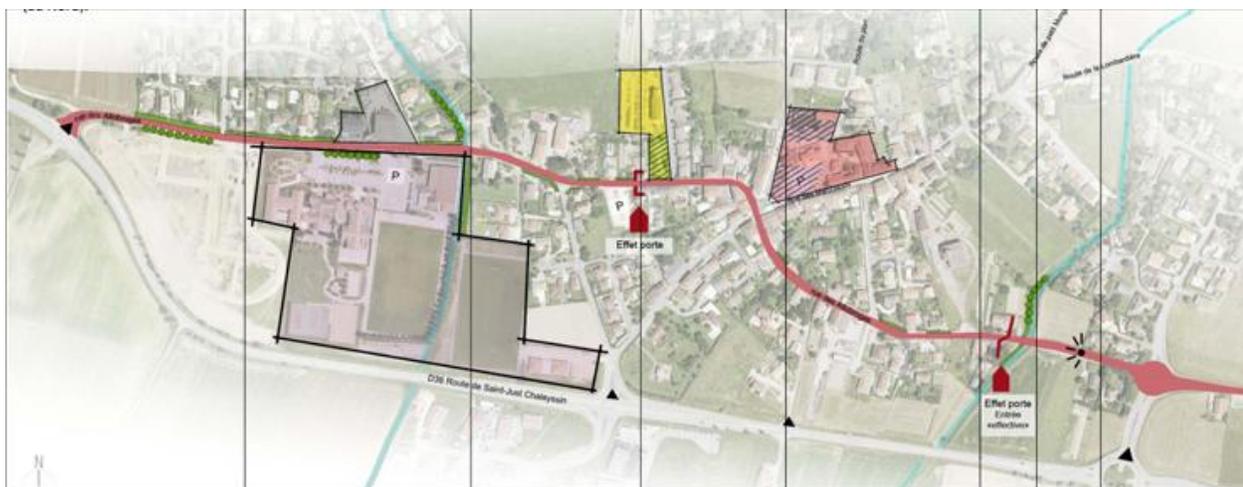
- > son extension se ferait au détriment de terres agricoles et créerait un effet d'entraînement pour une urbanisation en bordure de la RD 36.
- > son implantation au sein des terres agricoles et sa perception depuis la RD 36 (vue directe) induit une réflexion sur son intégration paysagère et la qualité de ses abords.

L'espace agricole : l'activité agricole participe de façon notable à l'économie communale et façonne le paysage.

> L'enjeu est de préserver les terres agricoles de l'extension de l'urbanisation pour mettre en valeur cette identité particulière de la commune.

➤ **Perception des axes dans la traversée du bourg**

Rue des Allobroges : les enjeux.



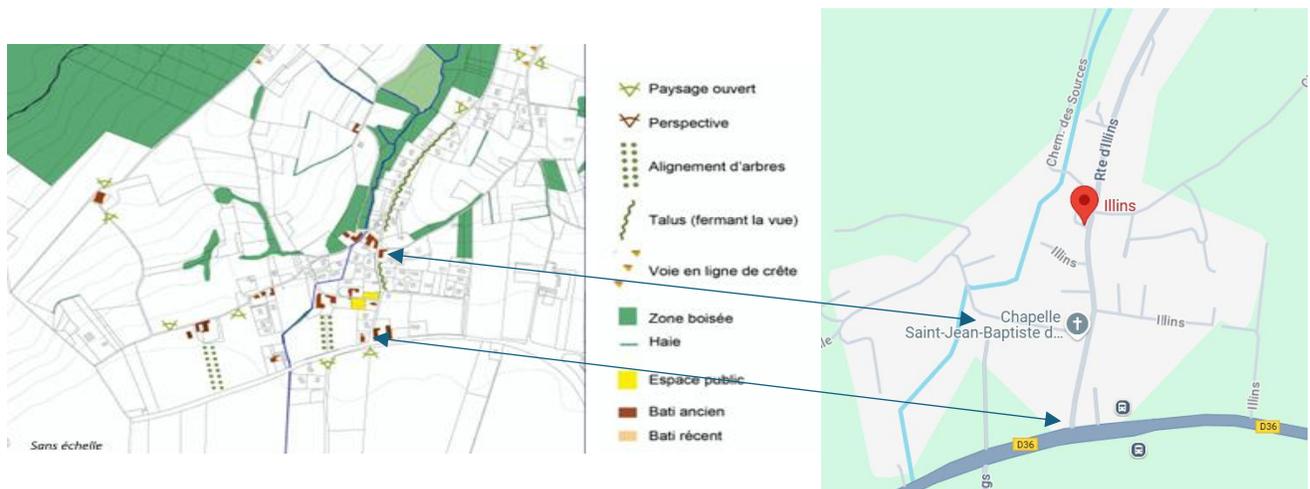
<ul style="list-style-type: none"> - Renforcer les aménagements - Qualifier la voirie au regard des nouveaux usages - Affirmer l'entrée du village - Conserver l'alignement des arbres au Sud 	<ul style="list-style-type: none"> - Requalifier le tronçon - Affirmer la place du piéton - Mettre en valeur les équipements 	<ul style="list-style-type: none"> - Affirmer la structure de la zone - maintenir l'activité agricole - accompagner l'évolution 	<ul style="list-style-type: none"> - Maintenir le front bâti - poursuivre l'aménagement des voies 	<p>Évolution des enjeux en fonction du développement futur de cette entrée.</p>
---	---	--	---	---

ZONES	ZONE URBAINE CENTRALE POLARITE COMMERCIALE	ZONE URBAISEE INTERMEDIAIRE	ENTREE DE VILLAGE
MORPHOLOGIE	<ul style="list-style-type: none"> - Place qualifiée autour de la mairie, mise en valeur de cet espace central et circulation piétonne facilitée - Aménagements paysagers et espaces publics qualifiés - Ensemble de commerces et de services organisés dans le centre, avec stationnements - Typologie du bâti mixte (ancien et récent) s'intégrant de manière cohérente dans le tissu central du village - Une Eglise faiblement mise en valeur 	<ul style="list-style-type: none"> - Transition assez nette avec la zone centre et cette zone par la composition du front bâti - Présence d'habitats collectifs en retrait par rapport à la voirie qui confère ce caractère urbanisé - Abords des collectifs peu qualifiés 	<ul style="list-style-type: none"> - Pas d'entrée de ville marquée - Passage progressif de la zone agricole à la zone bâtie pavillonnaire peu dense par la diffusion de l'habitat - Présence d'espaces agricoles ouvrant la vue
RUE DES MARCHANDS Dans la continuité du front bâti de la rue des Allobroges			
ENJEUX	<ul style="list-style-type: none"> - Poursuivre les aménagements qualitatifs dans le centre du village - Maintenir les services et les commerces présents - Favoriser l'accès à ces commerces de proximité - Créer davantage de liens entre l'Eglise et la Mairie, notamment en favorisant les déplacements piétons - Structurer et mettre en valeur les abords de l'église 	<ul style="list-style-type: none"> - Engager une réflexion sur cette zone de transition annonçant l'arrivée dans le centre bourg : organiser le passage entre cette zone peu composée et un espace « urbain » structuré et hiérarchisé (trottoir, voirie, mobilier) - Intégrer les deux collectifs par un traitement plus qualitatif des abords immédiats 	<ul style="list-style-type: none"> - Evolution des enjeux en fonction du développement futur de cette entrée : réflexion sur la densification de cette zone ou à l'inverse sur la préservation de son identité rurale

➤ Fonctionnement du bourg par secteur



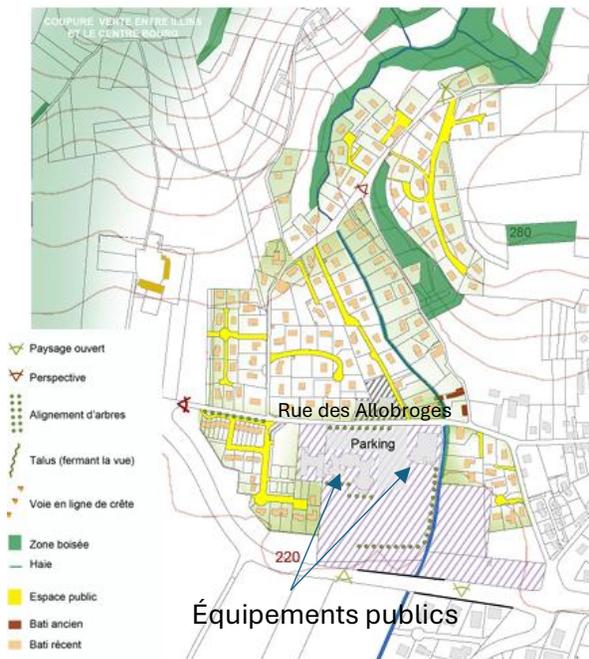
Le hameau d'Illins est une entité assez autonome du territoire. Autour d'une structure historique, un habitat pavillonnaire s'est développé au gré des opportunités.



ENJEUX :

- > Stopper le développement d'Illins vers le Nord
- > Affirmer l'identité du hameau autour de la chapelle
- > Préserver le patrimoine naturel et bâti
- > Préserver l'entrée patrimoniale du hameau (implantation des constructions) depuis la RD
- > Favoriser la diversité des aménagements paysagers et le potentiel paysager existant
- > Gérer la topographie et les mouvements de terrain

Le secteur Garon / Garenne / Calliolat / Ouyassières se compose principalement d'un habitat pavillonnaire, développé sous la forme de lotissements, ainsi que d'un pôle d'équipements sportifs et éducatifs développé au sud de la rue des Allobroges. Cette organisation traduit un développement formé par les opportunités et engendre une lecture complexe de cet espace.



Le ruisseau du Joux traverse ce secteur et a une emprise importante sur le paysage, notamment au nord, où l'accompagnement végétal important de ses berges est à préserver. En revanche, au sud du secteur, la présence du ruisseau est beaucoup moins marquée et visible.

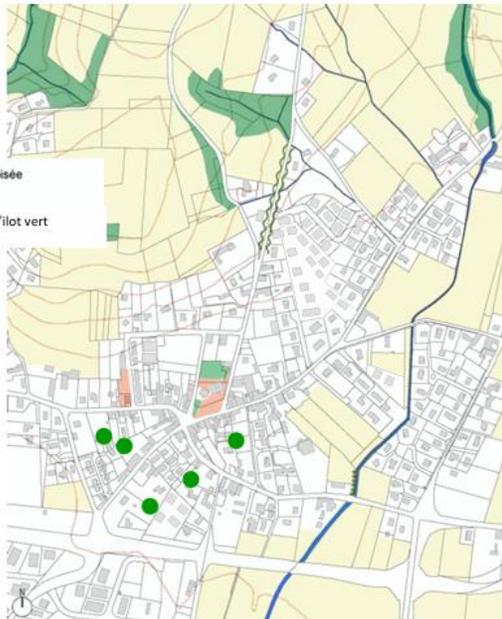
Le ruisseau du Joux traverse ce secteur et a une emprise importante sur le paysage, notamment au nord, où l'accompagnement végétal important de ses berges est à préserver. En revanche, au sud du secteur, la présence du ruisseau est beaucoup moins marquée et visible.

ENJEUX :

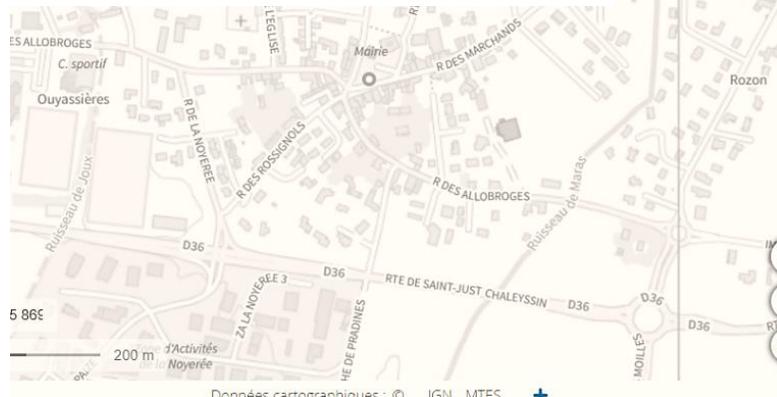
- > Adapter le gabarit des voies à leur destination
- > Garantir des modes doux et des liaisons aux axes structurants
- > Valoriser les équipements et l'espace public à proximité
- > Favoriser une biodiversité dans le traitement des limites
- > Valoriser les structures végétales existantes
- > Accompagner le traitement de la RD

Remarque du commissaire enquêteur.

L'enjeu « d'adapter le gabarit des voies » ne semble pas avoir été bien pris en compte dans le projet.



Carte n°40. Structure paysagère du centre bourg



Le centre-bourg/Plan : centralité historique de la commune, elle se structure autour des rues des Allobroges et des Marchands. La densité du bâti du centre ancien est importante en raison de la continuité des constructions et de l'emprise des bâtiments sur la trame parcellaire. Cette densité se voit renforcée par l'étroitesse des rues.

Le bourg est marqué par le croisement des axes historiques dont le flux converge vers le centre-bourg. Le tissu historique se trouvant à la croisée de ces axes, le développement plus récent s'est effectué de manière linéaire le long de ces voies.

Le paysage végétal présent au sein du centre-bourg n'est pas structurant.

L'espace public de la mairie (intersection des rues des Allobroges et des Marchands) est identifié comme le lieu de centralité de la commune. La place est mise en avant par le cadrage des bâtiments. Mais c'est aussi un espace d'aération auquel sont

connectés les autres secteurs du bourg.

ENJEUX :

> Préserver le découpage en îlots et s'en inspirer pour les projets de renouvellement ou d'extension

- > Poursuivre les aménagements en faveur des piétons
- > Respecter le gabarit des voies existantes et leur inscription dans une structure villageoise
- > Préserver la structure bâtie jouxtant l'espace public
- > Agir dans des logiques de renouvellement et de densification en privilégiant l'urbanisation

dans ce secteur

Le secteur du Petit Mongey / La Gargoderie / La Lombardière / Le Rozon / Le Plan perdu : ce secteur est une zone monofonctionnelle constituée par un habitat diffus qui s'est développé principalement sous la forme de lotissements.

Ce développement est le plus récent sur la commune et sa diffusion vers l'Est est toujours en progression. C'est un habitat peu dense, qui s'est formé au gré des opportunités, ne révélant ainsi aucune structuration d'ensemble.

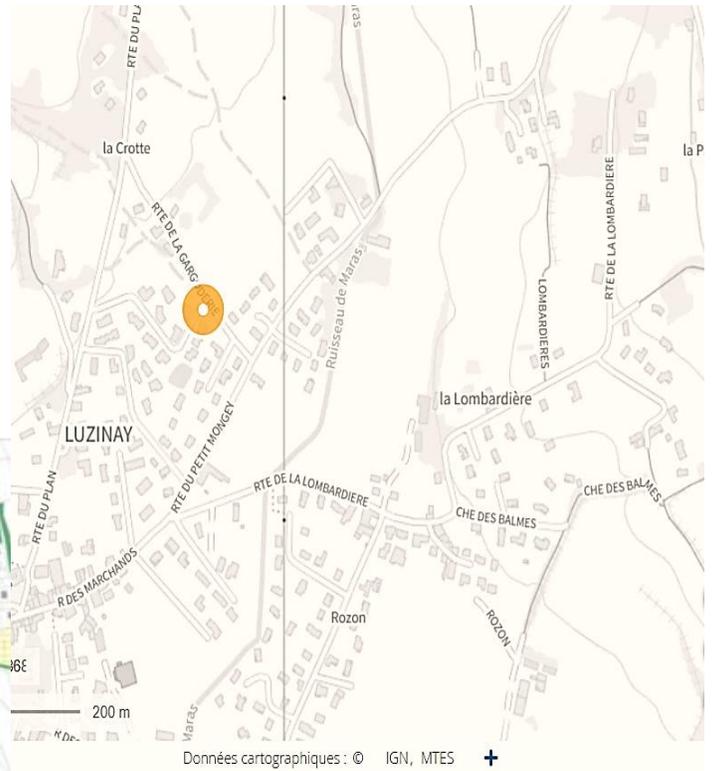
Ces modalités d'urbanisation ont engendré une alternance marquée entre poches d'habitats et terres agricoles. Il forme un secteur d'entrée de ville à l'est de la commune, cependant très peu compréhensible.



importants de circulation.

ENJEUX :

- > Hiérarchiser les voies de ce secteur pour une meilleure lisibilité et en fonction des besoins
- gabarit des voies



La trame viaire s'est formée au rythme du développement de ce secteur, ce qui confère au secteur un manque de lisibilité et d'unité.

L'extension de l'habitat n'a pas été associée à un changement de statut des voies. Ainsi, la route du Plan, la route de la Lombardière, la route de Rozon et la route du petit Mongey sont devenues des axes

- déplacements piétons
- structuration de la voirie
- > redéfinir les entrées de ville
- > Stopper la diffusion de l'habitat et une urbanisation discontinue au tissu existant
- > Organiser et recomposer le développement du secteur
- > Prendre en compte le devenir des terres agricoles et préserver leur continuité
- > Limiter les hauteurs afin de ne pas impacter davantage le paysage
- > Imposer des clôtures adaptées à l'environnement naturel (intégration, biodiversité...)

Secteur le Grand Mongey / la Picardière : la composante paysagère est très présente sur ce secteur et conditionne fortement son développement linéaire du Sud vers le Nord du territoire. Les bois, davantage en hauteur, jouxtent en ligne de crête toute la longueur du secteur.



Carte n°45. Structure paysagère du Secteur le Grand Mongey / la Picardière

Ce secteur, fortement excentré du centre-bourg, est uniquement composé de pavillons et ne présente pas de structuration spécifique de l'espace. Les constructions se sont implantées au coup par coup le long de la voie principale qui traverse ce secteur. Le secteur est traversé par une voie principale étroite qui dessert de part et d'autre les récentes habitations. Une voie transversale au nord du secteur se connecte à cette voirie afin de pouvoir reconduire les flux vers le centre-bourg.

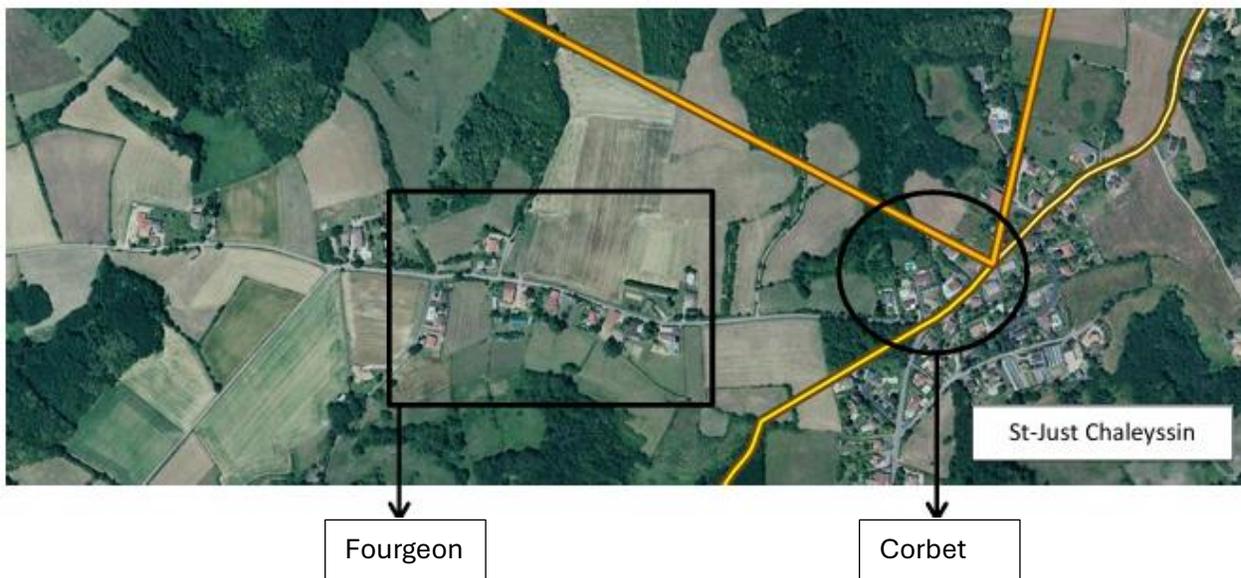


ENJEUX :

- > stopper la diffusion de l'habitat
- > imposer des clôtures adaptées à l'environnement naturel
- > gérer la topographie et les mouvements de terrain

➤ **Les autres hameaux**

Le Fourgeon et le Corbet : « Le Fourgeon » est constitué d'une base historique avec un bâti jouxtant la voie. Les constructions anciennes sont venues étirer l'urbanisation le long de la voie, sans apporter de structuration. « Le Corbet », une continuité de Saint-Juste Chaleyssin, regroupe des formes bâties avec une architecture et des implantations diverses.



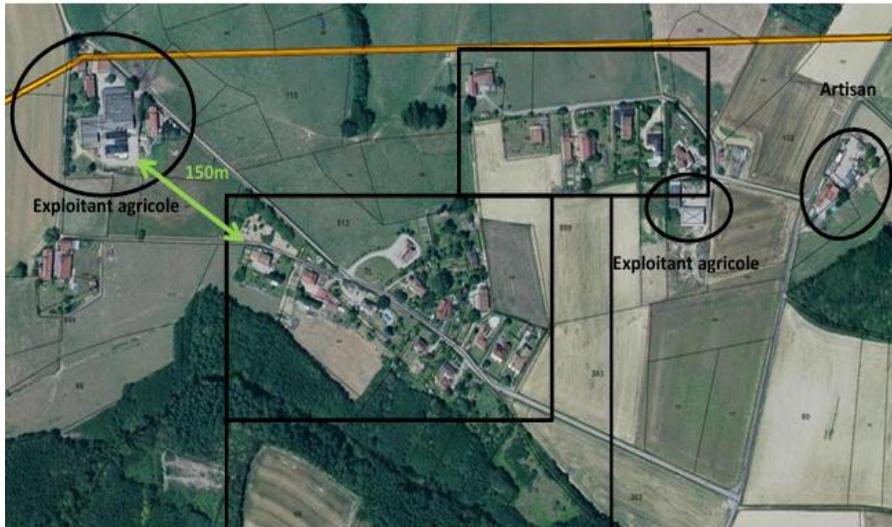
Route du Plan : La base historique est formée d'un ancien corps de ferme. Se sont ensuite développées par un système de voies en impasse le long de la route du plan des constructions de type pavillonnaire.

Pour l'ensemble de ces sites, les habitations se sont implantées progressivement les unes à côté des autres, sans logique d'ensemble ni recherche d'unité.

Revou-Bayard/Trémoula : ces hameaux sont formés de constructions principalement contemporaines. Leurs implantations ont participé à rendre moins fonctionnelles les parcelles agricoles à proximité immédiate.



L'urbanisation de Trémoula s'est faite d'un seul côté de la voie préservant la parcelle agricole au Nord à l'exception d'une ancienne construction.



Revou-Bayard

Trémoula

ENJEUX :

- > stopper la diffusion de l'habitat le long des voies. -
- > imposer des clôtures adaptées à l'environnement naturel, interdire les murs

pleins.

> conserver le caractère « vert » des parcelles.

Mons : une forme ancienne affirmée, liée à des bâtiments anciennement agricoles. Ces bâtiments sont implantés à l'alignement de la voie avec des axes de façades perpendiculaires. L'extension au Nord vient déstructurer ce hameau par des implantations en retrait et en milieu de parcelles. Ce site est bordé par l'emprise du PPRT lié au dépôt pétrolier.



> stopper la diffusion de l'habitat le long des voies.

> prendre en compte les limitations apportées par le PPRT.

> imposer plus de diversité dans les futures clôtures : intégration à l'environnement naturel.

> conserver le caractère « vert » des parcelles.

Remarque de commissaire enquêteur.

Certains hameaux sont éloignés du centre-bourg et ne comptent que quelques maisons. Leur éloignement des services publics qu'offre la commune et la volonté communale de limiter la dépendance à la voiture pour les usages courants ne devraient-ils pas conduire à reconsidérer la possibilité de construire de nouvelles habitations, même au sein de l'enveloppe urbaine existante ?

3.2.6. Les risques majeurs

Dans la catégorie des risques technologiques, le territoire de la commune est concerné par :

a) Le passage de plusieurs canalisations de transport de matières dangereuses.

- Le pipeline de Total Raffinage a pour vocation d'assurer le transfert de produits blancs (essences, naphta, kérosène et gazole) entre les terminaux suivants : la plate-forme de Feyzin, le stockage de Serpaize et la station de pompage d'Oytier-Saint-Oblas.

- Le réseau SPMR (Société du Pipeline Méditerranée-Rhône) transporte des produits

issus des raffineries et dépôts situés près de l'Étang de Berre et Lyon.



- Trois canalisations de transport de gaz naturel haute pression.

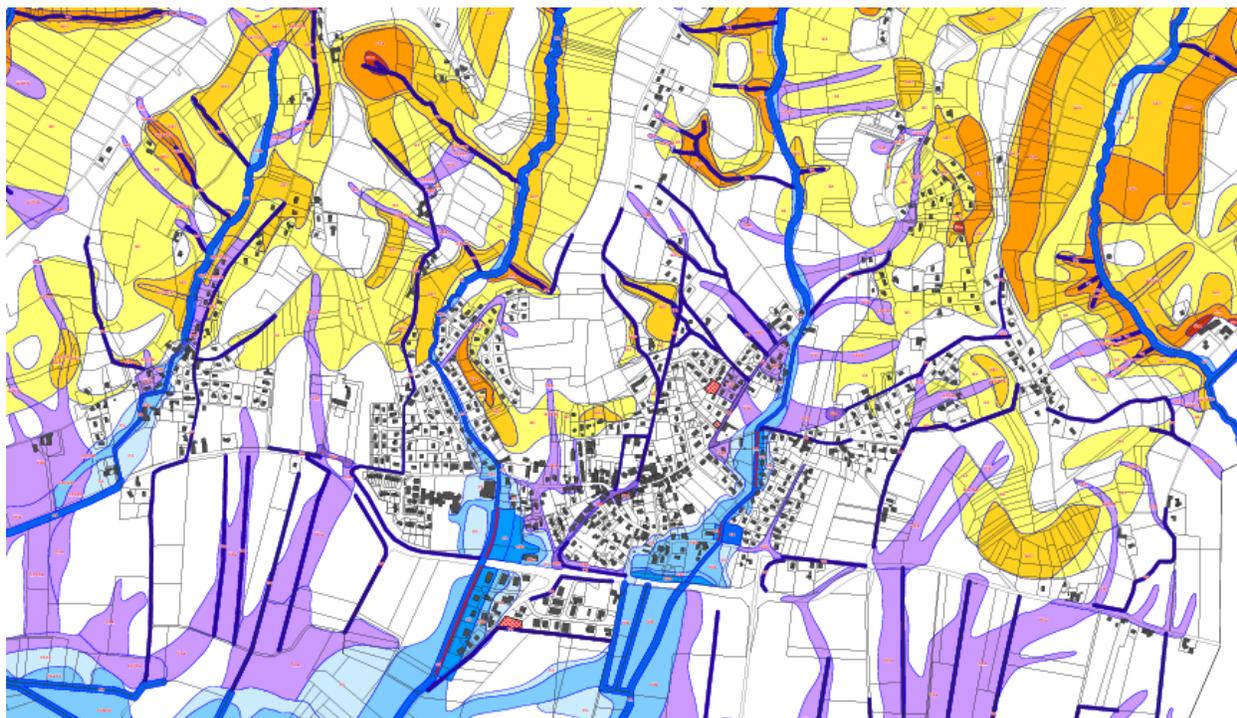
b) Deux Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE).

La première est située dans la zone artisanale de Noyerée, l'autre, 900 route des Combes (extrémité sud-est de la commune).

c) Le Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT) « Vilette de Vienne » au niveau des secteurs de Chasson et Mons, aux frontières communales de Vilette de Vienne et de Serpaize. Il concerne les entreprises Total Raffinage France, ESSO, SPMR et la Compagnie de distribution des hydrocarbures.

Pour les risques naturels, le territoire communal est concerné par :

- a) un aléa faible de retrait-gonflement d'argile sur tout son territoire
- b) le risque sismique avec un risque modéré
- c) le risque radon : d'après l'Institut de Radioprotection et de Sûreté Nucléaire (IRSN), la commune a un potentiel Radon de catégorie 1, ce qui correspond au plus faible niveau de risque.
- d) le risque (faible) de feux de forêt.
- e) les inondations et les mouvements de terrain dont les caractéristiques (nature, intensité) sont répertoriées par une carte des aléas qui couvre la totalité du territoire communal. Concernant le risque d'inondation, plusieurs événements ont déjà eu lieu : crues de la Sévenne et des ruisseaux d'Illins, de Maras, de Gavetan. Quelques mouvements de terrain sont aussi existants sur la commune, au niveau de deux combes et du hameau de Joux.



En bleu : risque inondation (remontée de nappe, crues rapides).
En jaune : mouvements de terrain (glissement, effondrement).
En mauve : ruissellements et ravinements.

3.2.7. Nuisances et pollution

Pollution des sols : selon la CASIAS (Carte des Anciens Sites Industriels et Activités de Services), la commune accueille 5 anciens sites industriels au niveau du centre aménagé (2 rue des Allobroges, 1 rue des Marchands, 1 rue Petit Mongey et 1 sur la RD 36) et un site pollué ou potentiellement pollué route de Mons en limite communale (site du groupe Total Raffinage France).

Pollution de l'air et nuisances : la commune est touchée par des épisodes de pollution atmosphérique de par sa proximité avec la vallée du Rhône et les infrastructures autour de la

métropole lyonnaise. En moyenne, au regard du contexte des communes alentour, les seuils réglementaires ne sont pas dépassés. Pour lutter contre le potentiel allergisant du pollen, la commune préconise de ne pas planter certaines espèces d'arbres ou d'herbacées.

Les déchets : Vienne Condrieu Agglomération dispose de l'ensemble de la compétence prévention et gestion des déchets ménagers.

La collecte des déchets ménagers se fait au porte-à-porte une fois par semaine pour les ordures ménagères résiduelles et par apport volontaire pour le verre, le papier, les emballages et les textiles. Vienne Condrieu Agglomération dispose d'un réseau de 5 déchetteries, mais aucune n'est située sur le territoire de Luzinay.

Les nuisances sonores : sur la commune, elles sont uniquement dues aux infrastructures terrestres et exclusivement sur certains tronçons des RD 36 et RD 36B, classées en catégorie 3 (largeur affectée de 100 mètres).

Remarques du commissaire enquêteur.

Ce paragraphe ne mentionne pas la pollution des eaux de surface. Pourtant, page 26, paragraphe 2.2.1, du document 1b du rapport de présentation, il est signalé « une pollution des eaux de surface par les nutriments agricoles et urbains ».

3.2.8. Énergie et changement climatique

La commune est concernée par le Schéma Régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET), le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET) et par le Plan Régional Santé environnement 2017-2021.

La consommation d'énergie : les produits pétroliers constituent la source d'énergie la plus consommée du territoire, principalement pour les besoins en chauffage du résidentiel et pour le transport routier, respectivement 47 % et 37 % de la consommation totale. Vient en seconde position l'électricité qui est consommée principalement pour le résidentiel, puis les énergies renouvelables thermiques et le gaz pour les besoins en chauffage, de cuisson et d'eau chaude sanitaire du résidentiel. Le bois-énergie reste, aujourd'hui, l'énergie la plus économique (prix/kwh).

La production d'énergie : en 2020, le territoire produisait 5,9 GWh soit 15 % de sa consommation énergétique. Cette production a comme origine le bois et autres biomasses (72 %), la géothermie avec des systèmes de pompes à chaleur (24 %), le photovoltaïque et le solaire thermique (4 %).

Les potentiels de développement des énergies renouvelables : d'après les données disponibles sur le site TerriSTORY, le potentiel de développement du solaire thermique est de 4531 MWh et celui du solaire photovoltaïque est de 13 139 MWh.

La commune de Luzinay, comme la quasi-totalité de la région Auvergne-Rhône-Alpes, possède un potentiel favorable à la géothermie en système fermé. En revanche, le potentiel de la ressource en système ouvert (nappes) reste inconnu.

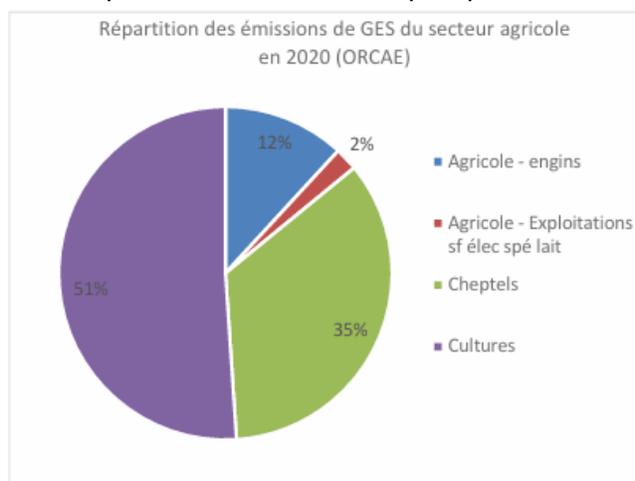
Le territoire communal de Luzinay a été identifié comme une zone favorable à l'énergie éolienne avec un potentiel de 1898 ha.

La commune possède le plus important potentiel de méthanisation de l'agglomération Vienne Condrieu.

L'essentiel de l'énergie renouvelable utilisée et produite sur le territoire de Luzinay est l'énergie thermique issue du bois et des autres biomasses.

Les émissions de Gaz à Effet de Serre (GES). 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, NO₂). Les cheptels, ou élevages sont, quant à eux, responsables de 35 % des émissions de GES du secteur. Cette activité génère majoritairement du méthane, issu de la fermentation au sein du système digestif des animaux, des litières des bâtiments d'élevage ainsi que des zones de stockage de déjection. Les émissions liées aux produits pétroliers proviennent de l'utilisation, ou de la consommation des engins agricoles.

Il existe peu de solutions techniques pour limiter les émissions de N₂O et de méthane.



Le changement climatique : pour la région Auvergne-Rhône-Alpes, les températures moyennes annuelles ont augmenté de +2,4° sur la période 1953-2020 avec des hausses plus importantes en été et au printemps. Comme pour les températures, les précipitations présentent une grande variabilité interannuelle. Aucune tendance ne se dégage quant aux possibles évolutions futures. Toutefois, il est possible que le changement climatique impacte les précipitations du territoire dans les décennies à venir, notamment en renforçant la variabilité

inter-saisonnière et l'intensité des pluies. La hausse moyenne des températures a également eu pour effet de réduire le nombre moyen annuel de jours de gel (-16 jours dans la période 1961-2020).

Les conséquences sur l'environnement : le changement climatique a des répercussions sur :

La ressource en eau : une baisse du bilan hydrique annuel (indicateur de sécheresse calculé sur la différence entre les précipitations et l'évapotranspiration estimée du couvert végétal) est observée depuis les années 90 sur la région (-128 mm pour la station de Lyon-Bron entre les périodes 1961-1990 et 1991-2020). La hausse des températures, responsable de l'augmentation de l'évapotranspiration des végétaux, explique cette baisse.

Les cours d'eau étudiés par l'Observatoire Régional Climat Air Énergie en Auvergne-Rhône-Alpes présentent une grande hétérogénéité dans les résultats concernant les débits moyens annuels. Malgré cette hétérogénéité qui complique l'établissement d'un lien entre le changement climatique et l'impact quantitatif de la ressource, il faut s'attendre à une diminution de la disponibilité de celle-ci dans les décennies à venir.

La biodiversité : les changements climatiques ont également des répercussions sur le développement des végétaux, surtout au printemps.

Les risques naturels (feux de forêt) : le risque météorologique de feux de forêt dans le département du Rhône s'est accru. Le nombre de jours pour lesquels ce risque est élevé est passé de 17,9 jours à 24,2 jours entre les périodes 1959-1988 et 1986-2015. La superficie à risque élevé a aussi augmenté de 37,8 % entre les deux mêmes périodes.

La qualité de l'air : sa dégradation est accentuée par les changements climatiques. Une hausse des températures, de l'ensoleillement et des UV renforce la concentration en ozone et de pollens. Les pics de pollution, liés aux particules fines de dioxyde d'azote, seraient également

renforcés.

L'agriculture et sylviculture : les différentes étapes de développement des plantes deviennent plus précoces. Le rendement et la qualité ne devraient pas en être impactés, mais vont plutôt dépendre des variations annuelles de développement très fortes.

La santé : la hausse des températures et des épisodes caniculaires renforce le phénomène d'îlots de chaleur et les risques d'hyperthermie et de déshydratation. L'exposition à des concentrations importantes de polluants (notamment aux particules fines et au dioxyde d'azote aux abords des axes routiers) est responsable de l'aggravation de pathologies cardio-vasculaires et respiratoires et des crises d'asthme. La hausse de la concentration de pollen dans l'atmosphère couplée à une pollution atmosphérique chimique renforcée contribue à une augmentation des risques pour la santé. Le nombre de cancers liés à une exposition aux ultraviolets devrait également augmenter. La diminution de la quantité de la ressource en eau et la hausse des températures auront pour effet une dégradation de la ressource, aussi bien sur le plan microbiologique que chimique. La prolifération d'espèces nuisibles peut conduire à une utilisation accrue des pesticides et donc à une pollution supplémentaire.

3.2.9. Articulations avec les autres plans et programmes

Pour permettre un développement vertueux et équilibré, conciliant croissance urbaine et qualité de vie des habitants, la commune a défini 3 axes interdépendants, transversaux, se complétant mutuellement.

3.2.9.1. Rappel des objectifs du PLU

ORIENTATION 1 : un développement raisonné et équilibré

Action sur l'habitat : organisation spatiale

- Affirmer des objectifs de densité différente sur la zone urbaine du village
- Organiser la densification et la mutation du centre-village
- Stopper l'extension hors du village
- Intégrer les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire (carte des aléas, PPRt, passage de lignes Haute Tension)

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

- ralentir la croissance des dernières années
- nouveaux objectifs
- formes urbaines

Équipements/services

- Conforter les équipements au regard de la croissance
- répondre à des enjeux d'intérêt général

Activités économiques

- Centre-bourg
- zones d'activités
- zone agricole

ORIENTATION 2 : des déplacements à organiser

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

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

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

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

3.2.9.2. Analyse détaillée de l'articulation du PLU avec les plans et programmes en termes de compatibilité.

Remarque préalable : les tableaux ne rassemblent que les domaines qui ne sont pas pris en compte ou pris en compte d'une façon partielle par le PLU.

Articulation avec le STRADDET : le PLU répond favorablement aux règles du SRADDET. Il intègre les diverses dimensions environnementales (risques, biodiversité, ressources en eau, mobilités ...).

Règles générales du STADDET	Articulation
Règle n°5 - Densification et optimisation du foncier économique existant	Le PADD n'affiche aucune ambition de densification ou optimisation du foncier économique de la ZA.
Règle n°27 – Développement des réseaux énergétiques	L'urbanisation est privilégiée au sein de l'enveloppe urbanisée et des gisements fonciers environnés par les espaces urbanisés, ce qui est favorable à l'utilisation des réseaux d'énergie. Le PLU n'incite toutefois pas à leur développement.
Règle n°28 – Production d'énergie renouvelable dans les zones d'activités économiques et commerciales	Le PLU ambitionne de développer les énergies renouvelables, mais n'affiche pas spécifiquement la volonté de les développer dans les zones à vocation d'activités ou commerciales.

Règle n°34 – Développement de la mobilité décarbonée	Le PLU anticipe le déploiement de nouveaux modes de déplacements, économes en énergie, tels que les modes doux. Il ne prévoit toutefois pas de dispositions spécifiques pour l'implantation de bornes de rechargement.
Règle n°41 – Amélioration de la perméabilité écologique des réseaux de transport	Le PLU n'évoque pas les effets de fragmentation liés à la RD 36

Articulation avec le SCoT : le PLU répond aux principales prescriptions du SCoT.

Objectifs généraux et stratégiques	Articulation
Tendre vers une meilleure efficacité foncière des projets économiques	Non évoqué
Concevoir une offre complète mettant en valeur les atouts touristiques du territoire	Le PLU ambitionne de composer de nouveaux espaces verts, de mettre en valeur les sites, en lien notamment avec les zones de développement.
Assurer la disponibilité de la ressource en eau potable	L'ensemble des projets qui se développeront par le biais des OAP devront prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie pour une utilisation non liée à la consommation humaine (cuve : eau pour arrosage ...). Le PADD n'affiche toutefois aucune orientation concernant le maintien ou la reconquête du bon état qualitatif et/ou quantitatif des ressources en eau.
Prendre en compte l'exposition aux nuisances dans les choix de développement	La mixité des fonctions écarte les activités susceptibles de générer des nuisances. Le PLU ne fait toutefois pas référence au bruit lié aux infrastructures de transport.
Faciliter l'accessibilité aux transports et aux services des personnes à mobilité réduite	La commune ne dispose pas d'un schéma d'accessibilité de la voirie, des espaces publics et des équipements publics.

Remarques du commissaire enquêteur.

Page 157 de la partie 2 du rapport de présentation, la conclusion de l'articulation du PLU avec le SCoT indique :

- Comme nouvel équipement, une « halle couverte » création mentionnée dans le PADD (orientation 1, activités économiques).

Il aurait été intéressant d'avoir plus d'informations sur cet équipement, comme sa localisation précise dans le centre-bourg, les aménagements que son fonctionnement nécessite, son accessibilité, les besoins en stationnement ...

- Que « le PLU ne prend toutefois pas en compte les nuisances sonores liées aux infrastructures de transport dans les choix de développement ».

Si cette affirmation est vraie pour la prise en compte de l'objectif par le PADD, le PLU dans

son développement contribue à diminuer cette nuisance (recul des habitations par rapport aux voies, zone d'inconstructibilité de part et d'autre de la RD 36 ...).

- Que le PLU ne démontre pas l'adéquation du développement avec les capacités des ressources en eau potable.

La commune n'a pas la compétence de la fourniture de l'eau potable. Cette compétence relevant d'un syndicat intercommunal regroupant 5 communes, il aurait été intéressant qu'une approche globale de la capacité à répondre aux besoins actuels et futurs de l'ensemble de ces communes soit faite. Surtout que, pour la commune de Luzinay les besoins en eau cumulent la desserte en eau potable de la population et la défense incendie qualifiée d'insuffisante dans certains secteurs.

- Que dans le PLU « Les dispositions en faveur du stationnement ne visent pas l'économie du foncier »

Il me semble être un constat contradictoire avec l'objectif « d'avoir une efficacité foncière et de rationaliser le foncier pour avoir une organisation plus compacte et économe en espace ».

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

Objectifs généraux et stratégiques	Articulation
Action A.9 : Faciliter le déploiement d'infrastructures de recharge des véhicules électriques sur l'ensemble du territoire	Le PLU ne traite pas ce sujet.
Action B.11 : Accentuer la promotion et le recours au covoiturage	Le PLU ne traite pas ce sujet.

Remarque du commissaire enquêteur.

L'absence de prise en compte de l'action B.11 par le PLU interroge pour une commune où l'habitat est très dispersé et où les trajets pendulaires domicile/ travail se font faute d'alternative en voitures particulières (en 2021, 86,2% des actifs avaient leur lieu de travail dans une commune autre que celle de leur résidence).

Articulation avec le Plan Climat-Air-Energie porté par la communauté de communes de la Plaine de l'Ain. Le PLU répond aux principaux objectifs pour lesquels il dispose de levier, à savoir la sobriété énergétique dans le bâti et les transports. Pour donner suite à une première consultation de l'État et du SCoT il a été consolidé sur les enjeux liés aux ressources en eau (eaux pluviales).

Objectifs généraux et stratégiques	Articulation
Exemplarité de la collectivité publique pour améliorer la performance environnementale et l'attractivité de l'économie locale	Le PLU n'affiche aucune ambition sur le sujet.

Articulation avec le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) : le PLU répond favorable aux orientations du SDAGE en réduisant les risques de pollution à la source. Il prend des dispositions pour protéger les zones humides et maîtriser les risques. Il ne démontre toutefois pas l'adéquation entre le PADD (objectif population/activités économiques et rythme) et la disponibilité en eau potable.

Orientations	Articulation
OF 5D : Lutter contre la pollution par les pesticides par des changements conséquents dans les pratiques actuelles.	Le PLU ne peut que définir la vocation agricole des sols, mais ne peut intervenir sur les pratiques.

Articulation avec le Plan de Gestion du Risque Inondation (PGRI) : le PLU répond favorablement aux orientations du PGRI et contribue à réduire la vulnérabilité du territoire en réduisant les risques et en n'exposant pas de nouvelles populations.

Articulation avec le Schéma Régional des Carrières (SRC) : le PLU n'est pas concerné : aucune exploitation n'est présente sur le territoire et il n'y a pas de projet connu.

Articulation avec le Plan Local de l'Habitat (PLH) : le PLU favorise le bien-être et la santé dans le logement en promouvant des formes urbaines économes en espaces et en énergie, en préservant la qualité du cadre de vie et en développant la place du végétal dans l'espace bâti.

3.2.9.3. *Analyse détaillée de l'articulation du PLU avec les plans et programmes qu'il doit prendre en compte*

Articulation avec le Schéma Régional d'Aménagement de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (SRADDET) : le PLU répond aux objectifs du SRADDET en planifiant un développement respectant le cadre de vie, offrant les fonctions et services nécessaires aux habitants, valorisant les ressources locales, prévenant et s'adaptant aux risques naturels. La problématique de l'eau mériterait d'être confortée.

Articulation avec le Plan Régional de Santé : le PLU contribue à réduire les surexpositions environnementales en limitant les émissions à la source, pour tous les secteurs responsables, et en évitant d'exposer de nouvelles populations. Il améliore ainsi la prise en compte des enjeux de santé dans les politiques territoriales, notamment en matière de planification urbaine, et apporte des solutions pour limiter l'exposition des populations.

3.2.10. Synthèse des enjeux environnementaux

3.2.10.1. *Finalité de l'état initial de l'environnement :*

L'état initial de l'environnement a un double rôle :

- d'une part, il contribue à la construction du projet de territoire par l'identification des enjeux environnementaux ;
- d'autre part, il constitue le référentiel nécessaire à l'évaluation et l'état de référence pour le suivi du document d'urbanisme.

C'est donc la clé de voûte de l'évaluation environnementale.

L'évaluation ultérieure des incidences du projet sur l'environnement suppose, a priori, une connaissance des enjeux environnementaux susceptibles d'être concernés.

3.2.10.2. Synthèse des enjeux environnementaux :

Les enjeux fort à très fort.

- La maîtrise de la consommation et de l'artificialisation d'espaces naturels et la préservation des espaces agricoles.
- La limitation de l'étalement urbain et le maintien de coupures vertes.
- La préservation de la diversité et de la qualité des identités et valeurs paysagères liées à l'articulation entre espaces agricoles/naturels/urbanisés.
- Le respect de la valeur historique et paysagère des quartiers/hameaux (organisation, typologie des formes urbaines).
- La préservation et le renforcement des continuités écologiques jusque dans l'espace urbain pour concilier densification et qualité du cadre de vie.
- La préservation et la sécurisation des usages de l'eau (dont eau potable, défense incendie) par la préservation de sa qualité et de sa quantité.
- Un développement prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, adéquation des ouvrages d'assainissement).
- La réduction de la vulnérabilité du territoire.
- La réduction des dépenses énergétiques et émissions de GES liées aux déplacements.
- La promotion de la sobriété et de l'efficacité énergétique et des émissions de GES des logements.

Les enjeux modérés à forts.

- La qualification des entrées de village.
- La préservation et la valorisation du patrimoine remarquable et vernaculaire.
- La protection du patrimoine naturel remarquable.
- La préservation des éléments de nature ordinaire.
- La préservation et la restauration des milieux aquatiques et humides (qualité, quantité)
- L'intégration du risque comme composante de l'aménagement avec la prise en compte de la connaissance des aléas
- La préservation de la qualité de l'air pour réduire l'exposition des populations et des espaces

Les enjeux faibles à modérés

- La satisfaction des besoins en matériaux sur le long terme privilégiant le principe de proximité
- La limitation de l'exposition des populations et des espaces au bruit
- La poursuite des efforts pour atteindre les objectifs du Grenelle en matière de réduction de la production des ordures ménagères et assimilées, de développement du recyclage, et de limitation de la mise en décharge et de l'incinération

- L'intégration de la connaissance des sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages
- Le développement des énergies renouvelables en cohérence avec les autres enjeux
- Offrir à tous un environnement favorable à la santé et un cadre de vie de qualité

3.2.11. Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement

3.2.11.1. Analyse de la prise en compte des enjeux environnementaux

Remarque préliminaire : seuls les enjeux mal pris en compte dans le PADD sont relevés.

- Enjeu : un développement prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, adéquation des ouvrages d'assainissement).
 Importance de l'enjeu : fort à très fort.
 Prise en compte dans le PADD : qualifiée de mauvaise.
 Préconisations : veiller à ce que les équipements d'assainissement existants ou projetés soient en mesure de répondre aux augmentations de population et d'imperméabilisation des sols générées par l'ouverture à l'urbanisation de nouveaux secteurs et soient conformes aux dispositions réglementaires. Limiter ou conditionner le développement de l'urbanisation dans les secteurs où l'atteinte du bon état des eaux est remise en cause, notamment en cas de dysfonctionnement de l'assainissement.
- Enjeu : la poursuite des efforts pour atteindre les objectifs du Grenelle en matière de réduction de la production des ordures ménagères et assimilés, de développement du recyclage, et de limitation de la mise en décharge et de l'incinération.
 Importance de l'enjeu : faible à modéré.
 Prise en compte dans le PADD : qualifiée de mauvaise.
 Proposition d'orientation : s'inscrire dans une approche globale des déchets (prévoir les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets ménagers, équipements type PAV), favoriser la réduction des déchets à la source (particulièrement en rendant possible l'implantation de systèmes de gestion de proximité type composts partagés couplés à un jardin, recycleries de proximité...), garantir les conditions de circulation des engins de collecte.
- Enjeu : l'intégration de la connaissance des sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages.
 Importance de l'enjeu : faible à modéré.
 Prise en compte dans le PADD : qualifiée de mauvaise.
 Proposition d'orientation : prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire des sites et sols pollués dans les décisions en matière d'aménagement.

Remarque du commissaire enquêteur.

Dans le tableau des pages 180 à 186 du document 1b du rapport de présentation, la réduction des émissions des GES est traitée par la diminution de production de leur source (logements et déplacements) alors que le tableau de la page 176 mentionne en plus le maintien, voire, le

développement du potentiel de séquestration de carbone en limitant l'artificialisation des sols, en favorisant des aménagements perméables et en incluant une part importante de végétation. La séquestration du carbone est fortement dépendante de l'activité biologique d'un sol, qu'il soit forestier ou agricole. Or, les grandes cultures, à cause principalement du labour et de l'utilisation de produits minéraux, ont plutôt tendance à faciliter un déstockage du carbone sur le sol. De même pour la forêt, les pratiques de sa gestion influent sur sa capacité de carbone. Sur un territoire dans lequel la forêt et les grandes cultures couvrent une part importante du territoire, il aurait été intéressant de connaître si cet environnement à priori bénéfique jouait réellement un rôle notable dans le stockage du carbone.

3.2.11.2. *Évaluation des incidences du PLU sur l'environnement.*

Méthode d'évaluation : elle repose sur une grille de questionnement élaborée à partir des enjeux issus de l'état initial de l'environnement et de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme qui définit les objectifs environnementaux des documents d'urbanisme.

La grille comprend 7 questions évaluatives :

Les 5 premières concernent les enjeux environnementaux du PLU pour lesquels une amélioration est escomptée dans le cadre de sa mise en œuvre : le paysage, le foncier, la biodiversité, les risques naturels, l'eau.

Les 2 dernières questions concernent les enjeux environnementaux pour lesquels il est attendu que le PLU limite les effets négatifs : les risques technologiques, la santé (le bruit, l'air, les sols pollués, les déchets), l'énergie et les GES, le changement climatique, les déchets et les matériaux.

Chaque question porte sur des critères retenus pour l'évaluation de l'enjeu.

Cette analyse a permis d'évaluer les effets du plan sur l'environnement et de prévenir ses conséquences dommageables dès l'amont par des choix adaptés et intégrés au fur et à mesure de la construction du projet. Elles n'apparaissent donc pas à la lecture des documents finaux. Pour cela, seules les mesures pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives du PLU qui n'ont pas été retenues par la municipalité ont été relevées.

Le PLU permet-il la préservation de la qualité urbaine, architecturale et paysagère du territoire ?

Conclusion : le PLU aura une incidence positive sur le paysage et le patrimoine.

Mesures proposées à la commune pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan.

N'ont pas été retenues pour être intégrées au PLU.

- Organisation des plantations sur les aires de stationnement dans une composition paysagère pérenne de qualité.
- Interdire les rangées de boxis individuels ouvrant directement sur les espaces publics.
- Toitures végétalisées privilégiant une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.

- L'aménagement des ouvrages de rétention des eaux pluviales fera l'objet d'un traitement paysager soigné (végétalisation, pentes douces ...).
- Une amplitude de mouvements de terrain plus importante peut être mise en œuvre dès lors qu'elle a pour objet de lutter contre les risques et les nuisances réglementés par une servitude d'utilité publique.

En quoi le PLU permet-il une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et des paysages naturels ?

Conclusion : le PLU aura un impact modéré sur la consommation d'espace, notamment au regard du PLU en vigueur.

Mesures proposées à la commune pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan.

N'ont pas été retenues pour être intégrées au PLU.

- Dans les secteurs concernés par des OAP et en zone UE et UX, encourager la mutualisation, totale ou partielle, des aires de stationnement.
- Réglementer l'emprise au sol hors zone d'aléas (40 %) dans les zones A et UE.
- Pour ne pas compromettre la réalisation de projets sur des petites parcelles (moins de 200 m²), il est proposé que les exigences de superficies d'espaces éco-aménagés ne soient pas exigées.
- Conserver ou remettre en valeur les éléments d'architecture anciens ayant valeur de patrimoine à l'occasion de travaux de restauration.

Le PLU permet-il la prise en compte de la dimension patrimoniale et fonctionnelle des écosystèmes ?

Conclusion : Le PLU aura une incidence positive sur la biodiversité.

Mesures proposées à la commune pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan.

N'ont pas été retenues pour être intégrées au PLU.

- Exiger la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir à minima la même surface de houppier sur l'unité foncière recevant le projet.
- En zone de corridors écologiques (secteurs Nz et Nco) rendre les clôtures perméables à la faune.
- en secteur indicé « Z » n'autoriser les aménagements légers (conçus pour permettre un retour à l'état initial) que s'ils sont directement liés à la restauration, à la découverte ou à la valorisation des milieux naturels. N'autoriser les clôtures que si elles sont perméables et garantissent la circulation de la petite faune.

Le PLU permet-il une protection et une utilisation mesurée des ressources en eau ?

Conclusion : l'impact du PLU sur la ressource en eau sera modéré.

Le PLU permet-il de prévenir et réduire la vulnérabilité du territoire aux risques majeurs ?

Conclusion : le PLU aura un effet positif sur les risques majeurs en n'exposant pas de nouvelles populations aux risques et en prenant des dispositions visant à ne pas accentuer les aléas existants.

En quoi le PLU contribuera-t-il à l'amélioration de la santé des habitants ?

Conclusion : les incidences du PLU sur les nuisances et les pollutions seront positives.

Mesures proposées à la commune pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan.

N'a pas été retenue pour être intégrée au PLU.

- tout projet d'ensemble concernant les destinations suivantes : l'habitation, le commerce et les activités de services, les équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire doit inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés au compostage.

En quoi le PLU favorise-t-il la réduction des consommations d'énergie et des émissions de GES et l'adaptation du territoire au changement climatique ?

Conclusion : Le PLU aura un impact positif sur les consommations d'énergie, les émissions de GES et l'adaptation du territoire au changement climatique.

Mesures proposées à la commune pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives résiduelles de la mise en œuvre du plan.

N'ont pas été retenues pour être intégrées au PLU.

- en zone Ux les places de stationnement à l'air libre ne seront autorisées que si elles bénéficient d'un traitement paysager ou d'ombrières photovoltaïques et limitent l'imperméabilité des sols.

- Sous réserve d'une insertion harmonieuse dans le cadre bâti environnant, l'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont à privilégier afin de concourir à la limitation des phénomènes d'îlot de chaleur.

- Adaptation possible des règles pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable.

- en matière de stationnement, lorsque la disposition ne fixe pas un ratio, mais une réalisation selon les besoins de l'opération, l'estimation des besoins sera justifiée par le pétitionnaire.

- Prévoir des points de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides

- Les dispositions concernant la qualité urbaine, architecturale, environnementale et paysagère pourront être adaptées pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable, ou dont la conception vise un objectif de développement durable, sous réserve d'une bonne insertion dans le site.

- Les aires de stationnement devront comporter au moins un point de recharge pour les véhicules électriques ou hybrides à partir des seuils suivants : 1000 m² de surface de plancher pour les habitations collectives, 2000 m² de surface de plancher pour les bureaux.

- Les matériaux renouvelables, bas carbone, biosourcés ou recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition sont privilégiés afin de diminuer l'empreinte carbone de la construction ou des travaux de rénovation.

- En zones urbaines mixtes, le règlement prévoit que les constructions peuvent prévoir des reculs de la façade par rapport à la limite ou à la ligne d'implantation, en implantation ou en élévation, pour répondre à des motifs de composition architecturale.

Remarque du commissaire enquêteur

Il est dommageable pour la compréhension que le rejet par la commune de certaines des propositions ERC visant à améliorer le projet de PLU ne soit pas justifié. Cependant, dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe, la communauté d'agglomération Vienne Condrieu indique qu'elle intégrera au projet de PLU des mesures ERC qui avaient été initialement non retenues.

Évaluation des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

a) pour l'OAP du Silo, où un risque de dégradation du bosquet et de la zone humide est signalé.

N'ont pas été retenues pour être intégrées au PLU.

- L'évitement au nord du bosquet (habitat d'espèces faunistiques, quelques arbres remarquables), de la zone humide pédologique et de son intégration dans le projet en tant qu'espace vert.

- Intégrer la partie sud de la prairie de fauche dans la continuité du vallon du Béal de Maras (intérêt pour la trame verte et bleue, zone humide au niveau de l'alignement d'aulnes).

Remarque du commissaire enquêteur.

Dans son mémoire en réponse à l'avis de la MRAe la communauté d'agglomération indique que 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 ruisseau du Béal du Maras.

b) Pour l'OAP 2 qui concerne plusieurs sites dans le centre village et Illins, l'incidence du PLU est considérée comme globalement positive.

Évaluation des emplacements réservés

Les emplacements réservés auront des effets de globalement neutres à positifs. Les principales incidences concernent le foncier et le paysage. On notera toutefois que nombre d'entre eux se situent dans des secteurs d'ores et déjà constructibles.

Évaluation des changements de destination.

Les changements de destination n'auront globalement pas d'incidences négatives significatives, voire, auront des effets bénéfiques, notamment d'un point de vue paysager.

Remarque du commissaire enquêteur.

Pour le changement de destination C2, le risque d'incidence qualifié de « sans objet » pour la question « en quoi le PLU contribuera-t-il à l'amélioration de la santé des habitants ? » ne prend sans doute pas en compte sa proximité avec la RD 36.

3.2.12. Les choix retenus par le projet

Rappel : la démarche a consisté à rechercher la meilleure articulation possible du projet communal avec les enjeux d'environnement. La commune s'est fixé un objectif de 2 500 habitants à l'horizon du PLU, pour une croissance d'environ 0,7%/an. Dans le même temps, elle souhaite assurer un aménagement équilibré entre accueil de population et équipements/services et consolider ses équilibres et son cadre villageois.

- La modération de la consommation de l'espace : le projet vise un maximum de 6 ha (incluant les OAP, dents creuses et divisions parcellaires) contre près de 12ha de terre consommée depuis 10 ans.
- La préservation de la biodiversité : des zones spécifiques visent la protection de l'environnement, les espaces de forte sensibilité environnementale et paysagère sont protégés et une OAP thématique « trame verte et bleue » vient conforter le règlement écrit sur le sujet.

Remarque du commissaire enquêteur.

Doc 1c du rapport de présentation, page 74, dans l'encadré « forêt communale non représentée avec un EBC » la phrase « conjointement avec l'ONF, la commune porte le projet de créer un espace boisé de 4 hectares en 2022 que l'on retrouve dans le dernier paragraphe de la page 240 (Doc 1b du rapport de présentation) mériterait des explications

- La protection et la valorisation des paysages : les espaces agricoles et naturels sont protégés et leur étendue augmente de 10 ha environ, une palette de zones permet de prendre en compte la diversité des tissus urbains et paysagers existants, un règlement dédié aux éléments de paysage répertoriés les protège, la réglementation des hauteurs des constructions sur les coteaux prend en compte la co-visibilité par coteaux et les OAP 3 et 4 prennent en compte les enjeux climatiques et mettent en valeur les composantes naturelles du territoire.
- Les ressources en eau : dans une perspective de gestion durable des ressources en eau, le PADD prévoit la localisation préférentielle des sites stratégiques de développement dans des secteurs déjà équipés en assainissement et la définition de coefficients de pleine terre dans les zones U pour prendre en compte la gestion des eaux pluviales. L'OAP thématique n°5 de gestion des eaux pluviales inscrit l'aléa naturel très présent (ruissellement) sur la commune dans le respect du cycle de l'eau.
- Les risques, nuisances et pollutions : le PLU intègre les différents risques naturels et aléas présents sur le territoire par le règlement graphique qui traduit réglementairement la carte des aléas et par le zonage qui localise les lieux d'urbanisation et leur niveau de développement en fonction des types et niveaux d'aléas. Le PLU prend également en compte les canalisations souterraines de gaz et de transport de matières dangereuses. Il

classe en Espaces Boisés Classés (EBC) les boisements qui contribuent à limiter le ruissellement et le risque de mouvement de terrain.

- L'énergie, les GES et le changement climatique : le PLU programme un développement compact, limitant les besoins en déplacements motorisés et ambitionne d'articuler aménagements et déplacements pour favoriser les mobilités actives. De manière transversale à toutes les zones, le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques. L'OAP thématique n°3 apporte des outils pour construire le PLU en prenant en compte les enjeux climatiques d'un point de vue architectural et paysager.

3.2.13. Dispositif de suivi

La mise en œuvre du PLU nécessite un suivi continu afin de vérifier que les objectifs qu'il fixe sont bien atteints. À défaut, il s'agira de mesurer les écarts entre les intentions affichées dans le PLU et les évolutions constatées sur le territoire.

Le suivi du PLU implique plus particulièrement de :

- Suivre les effets du PLU sur le développement du territoire ; il s'agit, entre autres, d'identifier si la localisation et les formes du développement résidentiel, économique et commercial du territoire s'inscrivent dans les objectifs affichés par le PLU en matière d'organisation de l'espace ;
- Suivre l'évolution des problématiques environnementales du territoire sur lesquelles le PLU peut avoir des incidences ; il s'agit, entre autres, d'identifier si le développement du territoire se fait dans le respect des objectifs fixés relatifs à la protection de l'environnement et des paysages.

Enjeux et critères observés

- Orientation : affirmer des objectifs de densités différentes sur la zone urbaine du village
 - Critère observé : densité de l'offre nouvelle de logements.
- Orientation : maîtriser la construction de nouveaux logements et modérer la consommation d'espace
 - Critère observé : progression de l'aménagement des zones AU, en relation avec le nombre et la surface de logements produits.
- Orientation : garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages et inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux.
 - Critère : progression de la répartition de l'occupation des sols entre les espaces artificialisés et les espaces non urbanisés
- Orientation : inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux
 - Critère : évolution des superficies des espaces agricoles et naturels
- Orientation : maintenir la biodiversité, compléter la trame vert et bleue, au niveau des espaces urbanisés
 - Critère : état des continuités écologiques

- Orientation : favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux (notamment paysagers et de biodiversité) ».
 - Critère : adéquation de la capacité des ressources aux besoins
- Orientation : prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction.
 - Critère : évolution de la part des logements soumis à un risque technologique ou naturel (inondation)
- Orientation : renforcer la place des modes actifs
 - Critère : nombre de km de modes doux créés

3.2.14. Les principales difficultés rencontrées lors de l'élaboration du projet de PLU.

La collectivité a demandé une actualisation/un confortement de l'état initial de l'environnement de 2017. Les évolutions ont porté sur :

- une actualisation des données concernant les ressources en eau, tant en ce qui concerne l'assainissement, l'eau potable, et la sécurité incendie, que l'état des masses d'eau, en lien avec le SDAGE 2022-2027 ;
- un confortement du volet Trame Verte et Bleue, intégrant notamment le SRADDET et le SCoT ; un complément de l'état initial de l'environnement sur la thématique énergie/GES/changement climatique. Les autres thématiques ont été reprises en l'état.

Par ailleurs, plusieurs évolutions ont été apportées au projet par suite d'une première consultation de l'État et du SCoT afin de prendre en compte leurs remarques et de répondre à leurs réserves. L'évaluation environnementale a été reprise en intégrant ces changements.

3.3. Justification des choix retenus pour établir le PADD

3.3.1. Rappel des orientations du PADD

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

- Un développement raisonné et équilibré
- Des déplacements organisés
- Un respect de l'environnement naturel et bâti.

3.3.2. Traduction réglementaire et graphique de ces orientations

- Pour un développement raisonné et équilibré :
 - Action sur l'habitat : un zonage limité à l'habitat existant sur des secteurs ciblés qui délimite différentes zones U avec des règles d'emprise au sol, de hauteur, et d'implantation différentes prenant en compte la localisation par rapport au cœur du village, le bâti existant, le paysage et les conditions de circulation. Ce zonage préserve les coupures vertes, les espaces agricoles et naturels et prend en compte

les risques naturels avec une cartographie et un règlement dédié. Des OAP sectorielles et thématiques confortent les règlements graphiques et écrits.

- Équipements et services : un zonage leur est dédié pour garantir leur développement. L'amélioration des espaces publics s'inscrit dans le cadre des OAP au travers des cheminements piétons, des espaces de liaisons et des futures voiries.
- Activités économiques/services : le zonage et le règlement confortent au centre du village l'accueil des commerces : changement de destination des locaux commerciaux interdit, emplacements réservés pour les modes doux, confortement de l'accès au centre ... La ZA de la Noyérée est limitée à son emprise existante et le logement y est interdit. L'activité agricole est protégée (identification des bâtiments agricoles, classement en zonage agricole des terres, maintien de zone agricole autour des exploitations dans le village, règles favorables à la diversification des activités agricoles...).
- Des déplacements organisés
 - Proposer une nouvelle hiérarchie des voies : des emplacements réservés pour des cheminements sont prévus pour affirmer le caractère « urbain » des rues et sécuriser les déplacements vers le centre et les équipements. Pour l'OAP du Silo, un profil type de la voie est fixé (voie verte, voie de circulation, noue paysagée, stationnement longitudinal dit « visiteur »).
 - Renforcer la place des modes actifs : des emplacements sont réservés pour la création de cheminements et une obligation de chemin piéton est édictée pour les opérations d'aménagement.
 - Prendre en compte les déplacements agricoles. Le zonage délimite un secteur qui prend en compte les activités agricoles.
- Un respect de l'environnement naturel et bâti.
 - Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie : le zonage, comme le règlement, délimitent les zones urbaines dans le respect des coupures vertes classées en zone agricole ou naturelle, préservent des haies et des alignements d'arbres au titre du L.151-23 du CU, préservent les boisements et différents ensembles bâtis relevant de caractéristiques particulières et limitent les hauteurs des constructions pour préserver la silhouette urbaine et le cadre paysager. Un projet de cheminement le long du Béal vise à mettre en valeur le parcours de l'eau
 - Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages : Le projet conforte les zones agricoles et naturelles et classe en zone A les terres agricoles et stratégiques.
 - Inscrire les espaces naturels dans une optique de gestion respectueuse des paysages et des enjeux environnementaux. Le classement en zones N ou A prend en compte les enjeux urbains et environnementaux (corridors biologiques, zones humides, trame verte et bleue). Le règlement contrôle les aménagements et les occupations autorisés en les limitant notamment à la protection des espèces et des milieux.

- Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux (notamment paysagers et de biodiversité) » : le règlement permet la mise en place de dispositifs liés aux énergies renouvelables ou aux performances énergétiques, interdit les haies monovégétales, oblige à conserver des surfaces de pleine terre et incite à la récupération des eaux pluviales. L'OAP "paysage et trame verte" conforte le règlement.
- Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d'urbanisation et les modalités de construction : les risques sont intégrés dans le règlement écrit et graphique.

3.3.3. Justifications retenues pour établir les OAP

Cinq orientations d'aménagement et de programmation ont été retenues pour Luzinay.

- Deux sont sectorielles :
 - L'orientation d'aménagement n°1 concerne le secteur du Silo,
 - L'orientation d'aménagement n°2 regroupe plusieurs sites de mutation urbaine dans le centre village et Illins.
- Trois sont thématiques :
 - L'orientation d'aménagement n°3 apporte des objectifs sur la conception architecturale bioclimatique et la trame verte urbaine,
 - L'orientation d'aménagement n°4 traite de la trame verte et bleue à l'échelle communale,
 - L'orientation d'aménagement n°5 traite de la gestion des eaux pluviales.

Remarque du commissaire enquêteur

Page 8, 4e paragraphe, il est écrit : « Pour chacune des orientations sectorielles, la commune a déterminé un schéma d'aménagement global destiné à assurer la cohérence d'ensemble des futures opérations, de respecter des objectifs de déiste, en lien avec les constructions existantes ». Les documents devant être accessibles à un large public, il serait sans doute utile d'expliquer ce que sont « les objectifs de déiste en matière d'urbanisme » ou d'opter pour une formulation plus compréhensible.

- OAP n°1 et 2.

Remarque du commissaire enquêteur.

Pour ces deux OAP, sont décrits les facteurs qui rentrent en jeu et les enjeux des différents secteurs, ce qui est différent des justifications des choix retenus.

3.3.4. Le zonage

Le territoire de Luzinay est divisé en 18 zones : 10 sont à vocation urbaine, 1 est de future urbanisation à vocation d'habitat, 4 sont des zones ou des secteurs agricoles, et enfin 3 sont des zones ou des secteurs naturels.

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 plus fin et répondant à l'objectif du PADD d'affirmer des densités différentes.

- La zone UA et ses déclinaisons : la zone UA définit le périmètre du centre ancien caractérisé par une mixité des vocations du bâti (habitat, équipements publics, commerces). Pour conforter le dynamisme du centre du village, la densité de 20 log/ha doit être atteinte pour les nouveaux projets. Les parcelles à enjeux font l'objet d'une OAP. La délimitation de la zone UA tient également compte de la topographie du secteur. Un secteur UAc conforte les commerces de proximité et autorise leur implantation, en cohérence avec les objectifs du SCoT, et renforce ainsi le centre du village.
- La zone UB et ses secteurs du village, de Mongey et d'Illins : zone urbaine mixte, elle est délimitée pour venir en appui du centre-bourg tout en maîtrisant sa densité. Le Coefficient d'Emprise au Sol (CES) est limité.
- Le secteur Uba et sa localisation route du Plan. Cette zone de développement est conditionnée à l'amélioration, voire la réalisation d'un réseau d'assainissement collectif. Son développement est acté dans le PADD – orientation 1 -action sur l'habitat « Réorganiser le développement sur la route du Plan ».
- La zone UBh et sa localisation Rozon, Gargoderie, Coteau des Mésanges, Chemin du Petit Mongey, les Ouyassières, Villeneuve, Lombardières : cette zone, par une différenciation affirmée des possibilités de construire, répond à l'orientation 1 du PADD. Avec une densité modérée à faible, cette zone maintient la forme pavillonnaire sur les secteurs périphériques, prenant ainsi en compte les conditions de circulation et d'éloignement des commerces.
- La zone UC et UCn et sa localisation Route du Grand Mongey, Illins, Route du Plan, Fourgeon, Revou Bayard, Trémoula : Zone urbaine de type hameaux, la zone UC regroupe les ensembles bâtis en discontinuité du village, composés principalement d'habitat diffus. Elle a pour objectif de maintenir l'enveloppe urbaine actuelle et de conserver les secteurs naturels et agricoles. La zone UCn identifie des poches d'habitat d'au moins 8 logements, hors zones d'aléas. L'indice « n » distingue les zones UC qui sont en assainissement individuel.
- La zone UE : c'est la zone dédiée aux équipements scolaires, sportifs et culturels. Le règlement est adapté pour cette destination (pas de surface minimale fixée, la hauteur est limitée à 9 mètres pour tenir compte des bâtiments existants, le recul par rapport à la RD36 est l'héritage d'un ancien document de planification ...).
- La zone UX : Son emprise est celle de la zone d'activités de la Noyerée. Elle est destinée à recevoir des activités économiques, relevant de la compétence de Vienne Condrieu Agglomération.
- La zone UI : son emprise correspond au site de dépôt pétrolier. La spécificité de la zone et les contraintes qui lui sont propres ont conduit à la rédaction d'un règlement simple avec notamment un renvoi au règlement du PPRT (annexé au PLU).

La zone d'urbanisation future fait l'objet d'une OAP qui présente l'aménagement comme une opération d'ensemble qui vise à conforter le centre-bourg en termes de recentrage de l'urbanisation et de structuration de l'espace public.

- La zone 1AU : la zone d'urbanisation future encourage la mixité de l'habitat et une diversité des types de personnes accueillies (seniors). Elle correspond à l'opération d'ensemble du Silo. Elle trouve tout naturellement sa place dans le bourg de Luzinay où le développement de l'urbanisation est prioritaire.

Sont classés en zone agricole « A », les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles. La zone A destinée uniquement à l'activité agricole comporte les déclinaisons Az et Acoz.

La zone A : Zone de protection des activités agricoles et des terres, elle est définie au regard de la réelle occupation. Les enjeux paysagers et environnementaux ont conduit à la délimitation de plusieurs secteurs.

- Les secteurs Az et Acoz : le classement Az délimite des secteurs agricoles en zone humide et Acoz ceux qui sont support de corridor écologique et de zone humide. Ils sont localisés de part et d'autre de la Sévenne. Les enjeux de ces secteurs sont paysagers, environnementaux et agricoles.

Remarque du commissaire enquêteur.

Dans le tableau de la page 135 du règlement écrit, l'emprise des piscines est limitée à 40 m² de bassin. Dans le mémoire en réponse à l'avis de la MRAe page 20 c'est l'emprise au sol qui est limitée à 40 m². L'emprise au sol et la surface de bassin étant deux notions différentes, il convient de préciser ce qui est limité à 40 m².

Sont classées en zone naturelle N les secteurs de la commune à protéger à des titres divers : qualité des sites, milieux naturels, paysage, exploitation forestière La zone N comporte les déclinaisons Nz et Ncoz.

- La zone N : zone de protection des espaces naturels principalement boisés.
- La zone Ncoz secteur naturel en corridor écologique et zone humide : son emprise se localise de part et d'autre de la Sévenne. Le classement relève de la qualité des sites, des milieux et des espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue historique et écologique. Ce secteur renferme une richesse faunistique et floristique qui constitue une entité spécifique sur la commune et qui fait partie d'un système plus vaste.
- La zone Nz : zone de protection des zones humides. Les secteurs Nz se rencontrent uniquement à deux endroits du territoire.

3.3.5. Justification du potentiel foncier, du nombre de logements et des typologies bâties.

Le potentiel foncier de la commune a été recherché pour atteindre les objectifs du PLU : un objectif de 80 à 100 logements maximum à 12 ans et une consommation foncière de 6 ha au maximum.

Les disponibilités du projet de PLU prennent en compte le développement limité à la gestion de l'existant, les OAP sur les parcelles ou unités foncières déjà bâties et l'actualisation de la

carte des aléas. Le foncier disponible permet la construction de 36 logements en dents creuses pour une consommation foncière de 2,6 ha et 73 logements en densification, soit au total 109 logements. Sur les 109 logements, 83 sont prévus en centre-bourg.

Localisation	Dents creuses	Densification
Illins	6	11
Centre-bourg y compris OAP du Silo	23	60
Lombardière Mongey	6	2
Fourgeaon	1	0
Total	36	73
Surface consommée	2,6 ha	3 ha

Rappel de la recommandation du SCoT applicable à l'ensemble des « villages » : 5 à 15 % de logements locatifs abordables.

Programmation PLH : 56 logements neufs sur 6 ans, dont 8 logements locatifs sociaux familiaux (14%).

La typologie du bâti est à 76 % du logement intermédiaire/collectif et à 24 % de l'habitat individuel pur.

Typologie du Bâti					
Localisation	Individuel		Intermédiaire/collectif		Total
	Dent creuse	Division mutation	Dent creuse	Division mutation	
Illins	6	4	0	7	17
Centre-bourg	7	0	6	20	33
OAP du Silo	4	0	6	40	50
Lombardière Mongey	2	2	4	0	8
Fourgeaon	1	0	0	0	1
Total	20	6	16	67	109

3.3.6. Justifications des choix

➤ Les emplacements réservés

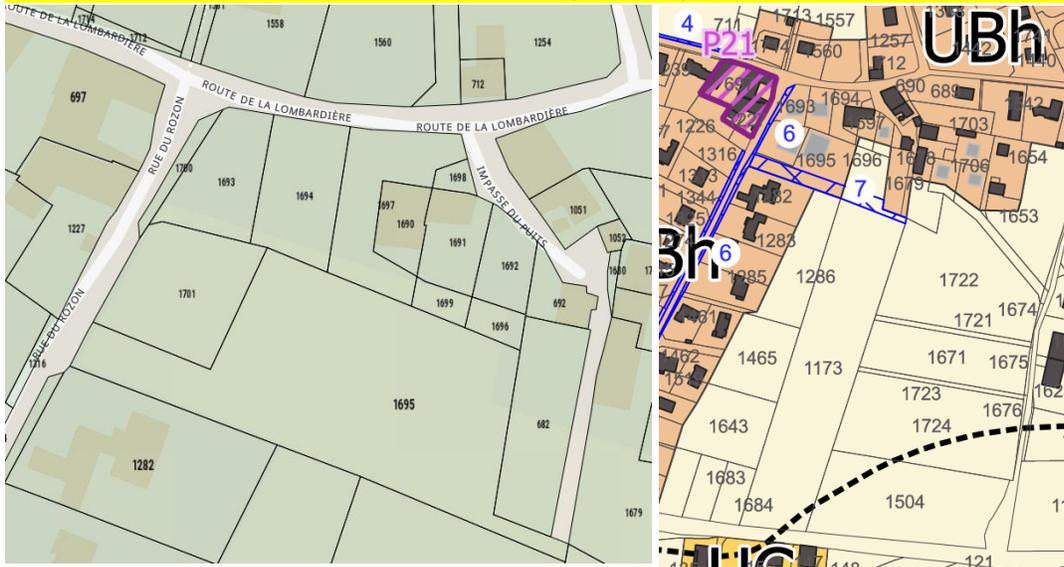
- 18 emplacements réservés sont identifiés au plan de zonage.
 - Un aménagement d'intersection pour accroître la visibilité et un autre pour gérer les vitesses,
 - huit aménagements de voies existantes sont programmés en faveur des piétons dans le village,
 - Un emplacement réservé pour poursuivre l'aménagement du centre-bourg avec la création d'une zone de stationnement,
 - Deux emplacements réservés prennent en compte les problématiques hydrauliques et de gestion des eaux pluviales,

- Deux emplacements réservés pour le développement et la qualité de desserte des terrains,
- Deux emplacements réservés pour l'extension du cimetière et la création d'un nouveau,
- Un emplacement réservé pour la liaison publique entre le site du Silo et la rue des Marchands.

Remarques de commissaire enquêteur.

Doc 1c, page 71, dans le chapitre « justification des choix pour établir les dispositions particulières et les servitudes », il est indiqué : « Le besoin d'équipements comme le cimetière est pris en compte avec les ER 16 et 18 pour son extension, mais aussi avec l'ER18 pour la création d'un nouveau cimetière. Ce projet est prévu dans le PADD ». Pour être en cohérence avec la nomenclature du règlement graphique, il conviendrait de ne parler que d'extension.

L'emplacement réservé n°7 est identifié au règlement graphique comme « création de voirie ».



Cette nouvelle voirie, compte tenu de son débouché sur une zone A qui est déjà accessible par l'impasse du Puits et par le chemin de Grévillières, mériterait d'être justifiée.

➤ La mixité sociale

La zone d'urbanisation future du Silo prévoit 20 % de logements sociaux minimum, soit 8 logements. Il a été fait le choix de porter uniquement les logements sociaux sur cette zone, car cela permet :

- de regrouper le volume de logements sociaux à réaliser, ce qui est plus attractif pour un bailleur
- de positionner ces logements à proximité des services et des commerces.

➤ Protection des rez-de-chaussée commerciaux

Le règlement fixe, en cohérence avec le PADD, des règles de préservation des commerces existants en rez-de-chaussée, en y interdisant leur transformation en logement.

➤ **Les zones indicées « n »**

Dans les zones U, les secteurs non desservis par le réseau de collecte des eaux usées sont identifiés « n » aux documents graphiques. Les constructions édifiées dans ces sous-secteurs répondent à la réglementation relative à l'assainissement non collectif, notamment pour le dimensionnement du dispositif retenu. Le schéma directeur d'assainissement catégorise l'aptitude des sols à l'assainissement individuel.

➤ **La prise en compte des aléas et des risques naturels et technologiques.**

Le PLU intègre les différents risques naturels et aléas présents sur le territoire, mis à jour en parallèle de l'étude du PLU. Ils sont traduits dans le règlement écrit et graphique. Le PLU reporte également les canalisations souterraines de gaz et de transport de matières dangereuses et assure ainsi une prise en compte du risque. Le zonage réglementaire du PPRt est également représenté au plan de zonage.

➤ **Les espaces boisés classés (EBC).**

Ces boisements participent à la gestion des risques naturels en assurant le maintien en place des terres et en assurant une rétention/absorption des eaux pluviales. Ces EBC sont instaurés sur des bosquets qui participent à la trame verte ou sur de grands ensembles. Il a été fait le choix de ne pas classer les parcelles de populiculture.

Remarque du commissaire enquêteur

Il aurait été souhaitable que les raisons qui ont conduit au classement en EBC de certains boisements soient plus explicitées.

➤ **La prise en compte des zones humides et des corridors écologiques.**

Une zone humide majeure est identifiée avec la vallée de la Sévenne, qui constitue aussi un corridor écologique et crée des réservoirs de biodiversité. Trois petites zones sont également réparties sur la commune. À la vallée de la Sévenne, s'ajoute le corridor Est-Ouest sur les balmes Nord de la commune. Le règlement met en place des outils en faveur de leur préservation en les classant en zone A ou N indicée.

➤ **Les secteurs à protéger au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme.**

Au règlement graphique, une trame spécifique matérialise cette protection et un règlement écrit est dédié aux éléments de paysage identifiés.

➤ **Les changements de destination**

11 changements de destination sont identifiés. Le 2^e alinéa de l'article L151-11 du Code de l'urbanisme impose qu'ils soient situés en zones agricoles, naturelles ou forestières. Ils permettent le maintien de bâtis traditionnels sans création de consommation foncière.

➤ **Les constructions patrimoniales**

La démarche consiste à établir dans le règlement des prescriptions pouvant s'appliquer aux constructions afin de garder une cohérence dans leur évolution. Une pièce spécifique (4A2) présente les caractéristiques de chaque construction pour permettre d'exposer les enjeux de chacune d'elles et ainsi de prendre en compte l'existant pour construire un projet.

3.3.7. Les évolutions des emprises des zones du PLU

Ces évolutions traduisent la différence entre les surfaces des zones du PLU de 2019 et celles du projet de PLU.

- La surface des zones d'urbanisation future à vocation d'habitat diminue de 1,65 ha. Cette baisse est due :
 - À la prise en compte du développement dans les dents creuses, des parcelles mutables et au recentrage du développement sur le village. Une seule zone d'urbanisation est maintenue.
- La surface des zones agricoles est stable (71,3 % du territoire communal). Elles ne sont pas remises en cause dans le PLU, l'objectif de la révision étant de mieux maîtriser le développement de l'habitat.

Remarque du commissaire enquêteur.

La stabilité de la surface des zones agricoles doit être appréciée par la faible valeur de sa baisse au regard de son étendue (2 ha au regard de 1359 ha).

- La surface des zones naturelles augmente légèrement, +11.95 ha, par reclassement d'une zone boisée en zone N. La zone naturelle couvre 21,6 % (411 ha) du territoire communal.
- La surface globale des espaces naturels et agricoles augmente et passe de 1 758,46 ha dans le PLU de 2017 à 1 768,51 ha dans le projet de PLU.

Remarque du commissaire enquêteur.

Aucun commentaire n'est fait sur l'évolution de la zone 1AU. Pourtant sa surface en baisse de 1,65 ha témoigne de la volonté de ce projet de PLU de contenir l'extension urbaine.

3.4. Résumé non technique du rapport environnemental

Analyse du commissaire enquêteur.

Document clair et concis. Sa construction reprend les différentes étapes de l'évaluation environnementale : objectifs et enjeux du PLU, évaluation de ses incidences sur l'environnement et synthèse des mesures ERC, les alternatives et les choix faits, conduite de l'évaluation.

J'estime que la seule lecture de ce document apporte une bonne connaissance du projet de PLU sur laquelle on peut baser son analyse et fonder son avis.

3.5. Le projet d'aménagement et de développement durables

Ce projet est construit sur 3 orientations

Orientation 1 : un développement raisonné et équilibré.

Cette orientation se décline en :

- Une organisation spatiale qui définit les objectifs de densité différente sur les zones urbaines du village, organise la densification et la mutation du centre du village, stoppe l'extension hors du village et intègre les risques naturels et technologiques dans l'organisation du territoire.
- Des objectifs fonciers et démographiques pour ralentir la croissance des dernières années et rechercher des formes urbaines adaptées aux différents quartiers de la commune.
- Un confortement des équipements existants en termes d'accessibilité et d'adaptation aux besoins.
- Un confortement de la fonction économique du centre-bourg, de la zone artisanale, mais sans extension de son emprise sur la zone agricole.

Cette orientation vise les objectifs suivants :

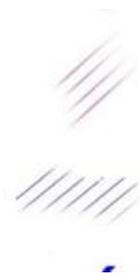
- **Objectifs fonciers et démographiques** : Ralentir la croissance des dernières années avec un objectif de création maximale de 80 à 100 logements à 12 ans, atteindre 2500 habitants à terme par une croissance d'environ 0,7%/an et consommer au plus 6 ha, cette consommation incluant les OAP, les dents creuses et les divisions parcellaires. Stopper l'urbanisation à l'est du Rozon et organiser l'urbanisation au Fourgeon en continuité des communes limitrophes.
- **Objectif de forme urbaine** : par une diversité de formes urbaines adaptées aux différents quartiers de la commune, atteindre 40 % des formes intermédiaires/collectives et 60 % de formes individuelles.
- **Objectifs de services publics et d'équipements** : conforter les équipements existants au regard de la croissance démographique et répondre à des besoins nouveaux (centre de secours et aménagements de voirie, notamment en faveur des modes actifs).
- **Objectifs économiques** : préserver et développer la fonction de centralité du bourg, ne pas étendre la zone d'activité, maintenir l'activité agricole en préservant l'espace nécessaire au fonctionnement des exploitations et en assurant sa continuité spatiale, permettre le développement des circuits courts.

Remarque du commissaire enquêteur.

- Sur la carte de la page 6, il serait souhaitable de différencier plus explicitement (par exemple par des hachures d'orientations différentes) les différentes zones où le développement urbain est contraint.

Existant

Proposé



Limitier le développement aux dents creuses, stopper les extensions

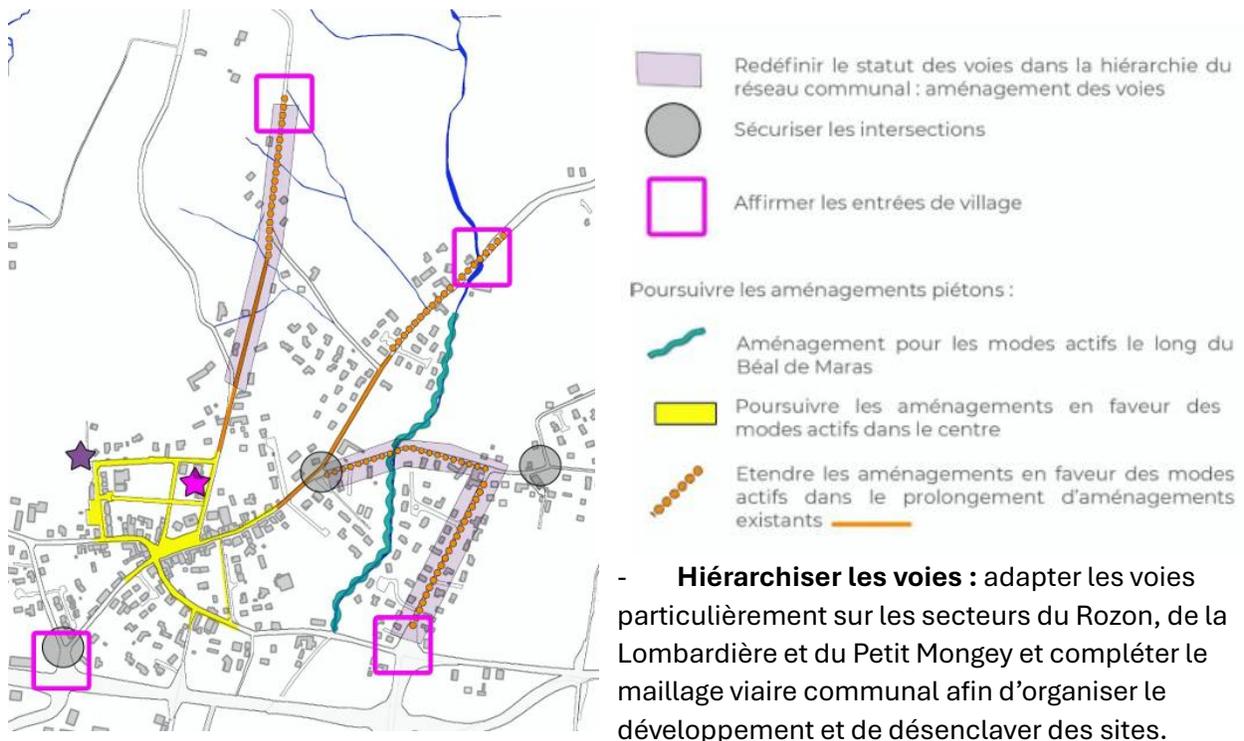
Stopper le développement des ensembles bâtis constitués : ponctuellement en dents creuses

Orientation 2 : des déplacements à organiser

Cette orientation se décline en :

- Proposer une nouvelle hiérarchie des voies pour les adapter aux besoins actuels et pour répondre au développement attendu.
- Renforcer les modes actifs en initiant des ouvertures piétonnes des voies en impasse et en aménageant les cheminements pour les piétons
- Prendre en compte les déplacements agricoles pour préserver les accès aux exploitations et terres agricoles.

Cette orientation vise les objectifs suivants :



- **Hiérarchiser les voies** : adapter les voies particulièrement sur les secteurs du Rozon, de la Lombardière et du Petit Mongey et compléter le maillage viaire communal afin d'organiser le développement et de désenclaver des sites.

- **Renforcer la place des modes de déplacements actifs** : initier des « ouvertures piétonnes » des voies en impasse dès que possible, poursuivre les aménagements piétons entrepris dans le centre du village et étendre les aménagements route du Plan, route de la Lombardière, rue du Rozon.
- **Prendre en compte les déplacements agricoles** : préserver les accès aux exploitations agricoles et aux terres exploitées, notamment quand ceux-ci sont situés dans le tissu urbain ou à proximité immédiate.

Remarques du commissaire enquêteur.

- L'identification des noms des rues sur les plans serait une aide à la localisation des aménagements.

- le texte explicatif de l'OAP « parcelles d'Illins » indique : « La visibilité étant réduite à l'angle de la



parcelle en venant de la route d'Illins, le projet de reconstruction n'implantera pas de bâtiment à l'angle. La composition de la clôture devra prendre en compte cet enjeu de sécurité ».

Il me semble prudent de renforcer cette préconisation en signalant sur le plan de la page 8 du PADD que cette intersection est à sécuriser.

- afin d'assurer la cohérence entre le texte de la page 7 et le plan de la page 8, je propose de compléter la dernière phrase du paragraphe « renforcer les modes actifs » par « l'aménagement piétonnier du Béal du Maras ».

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

Cette orientation se décline en :

- Préserver les éléments caractéristiques du paysage communal participant à la qualité du cadre de vie.
- Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages.
- 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 dans le respect des autres enjeux environnementaux, notamment paysagers et de biodiversité.

Cette orientation vise les objectifs suivants :

- **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. À ce titre, les enjeux paysagers locaux s'inscrivent dans le cadre du respect des documents d'ordre supérieur.
- **Garantir la pérennité des activités agricoles qui participent à la qualité des paysages.** Favoriser le maintien d'une activité de pâture sur les coteaux et vallons permettant d'entretenir un paysage ouvert et 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), protéger les zones humides ponctuelles (Joux, Vernay et Mons), maintenir le milieu mosaïque de la ripisylve de la Sévenne et préserver le cœur vert des Balmes Viennoises. L'ensemble de ces actions affiche la volonté de maintenir les corridors écologiques.

- **Favoriser la qualité environnementale et architecturale des constructions et des aménagements « dans le respect des autres enjeux environnementaux (notamment paysagers et de biodiversité) :** tendre vers une sobriété énergétique (promouvoir la maîtrise de la demande énergétique, y compris dans les constructions nouvelles), prendre en compte le Plan Climat de Vienne Condrieu Agglomération, favoriser l’insertion des nouvelles constructions dans le milieu dans lequel elles s’insèrent.
- **Prendre en compte les risques naturels et technologiques dans les choix d’urbanisation et les modalités de construction :** il s’agit d’intégrer et de prendre en compte les aléas liés aux risques qu’ils soient naturels ou technologiques.

Remarque du commissaire enquêteur.

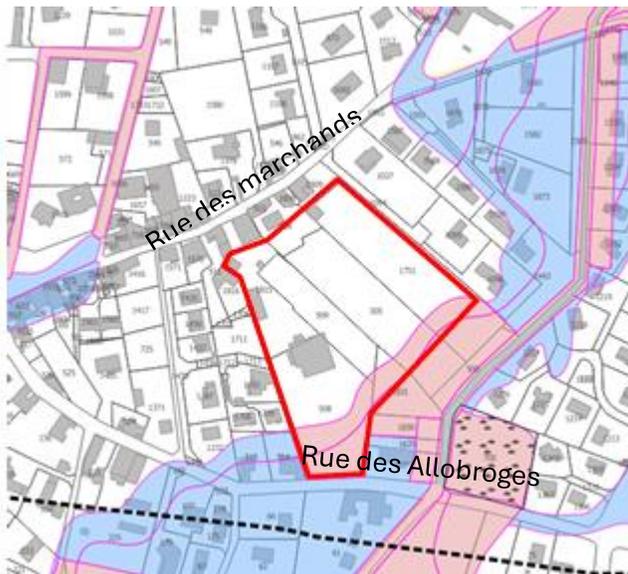
Document concis et clair qui permet d’appréhender facilement le projet de la municipalité. Les différentes cartes permettent d’illustrer et de situer les applications des différentes orientations.

3.6. Les orientations d’aménagement et de programmation

Le projet de PLU comporte 5 OAP : 2 sectorielles, dont l’une est multisite et 3 OAP thématiques.

3.6.1. OAP 1 : le silo

Présentation



Situé dans le centre-bourg, cet ensemble de parcelles a une surface de 2 ha. La partie sud, soumise à un risque de crues, est représentée en bleu sur la carte pour l’aléa faible et en rouge pour l’aléa moyen. L’entrée actuelle se fait par un porche à partir de la rue des Marchands.

Objectif de développement : environ 50 logements de forme individuelle, intermédiaire et/ou collective en R+1/R+2 avec 20 % de logements sociaux. La densité est de 25 log/ha.

Principes d'aménagement



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

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

La voie à créer permettra une circulation à double sens. Cependant, la liaison avec la



rue des Marchands sera en usage normal un sens unique entrant. Le risque de crue dans la partie sud impose que le dispositif empêchant la sortie automobile sur la rue des Marchands soit amovible. Une noue paysagée, arborée servira à la gestion des eaux pluviales de la voirie.

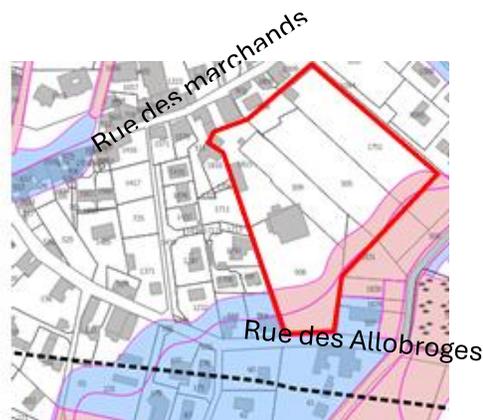
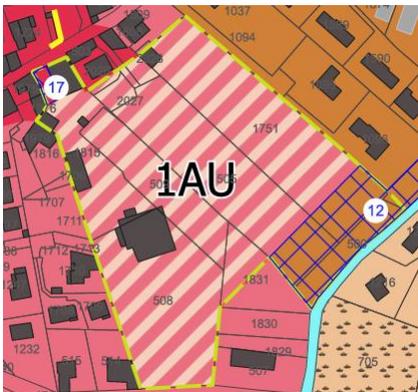
Sur la zone 1 seront implantés 40 logements. La zone 2 est destinée à recevoir 10 logements de type intermédiaire/individuel.



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

Remarque du commissaire enquêteur.

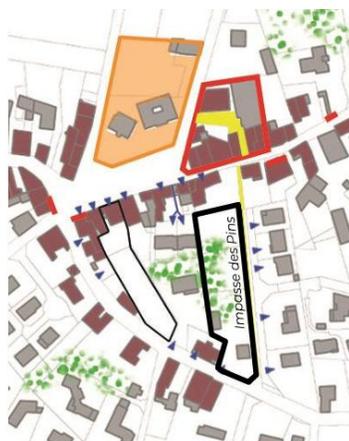
L'emprise de l'OAP est différente sur le document « orientations d'aménagement et d'orientation » et sur le document graphique 4B3. Les emplacements réservés 17 et 12 font-ils partie de l'OAP ? La commune a-t-elle la maîtrise de ces 2 emplacements ?



3.6.2. OAP 2 : aménagement du tissu existant

Cette OAP regroupe plusieurs opérations d'aménagement urbain au sein du centre-bourg. Les parcelles support de ces opérations sont desservies par le réseau d'assainissement collectif auquel elles devront se raccorder. Les projets devront prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie et devront anticiper les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets. En cas de création de voirie commune pour la desserte des lots créés, la voie sera obligatoirement accompagnée d'arbres de haute tige.

Opération « Impasse des Pins »



L'emprise de ce projet est celle de 3 parcelles contiguës dont l'une est bâtie.

Les parcelles non construites ont une emprise de 1692 m² et permettent la création de 2 grands logements ou de 4 plus petits. De la parcelle bâtie, un lot de 700 m² peut être détaché par division parcellaire pour créer un logement.

Rue des Allobroges



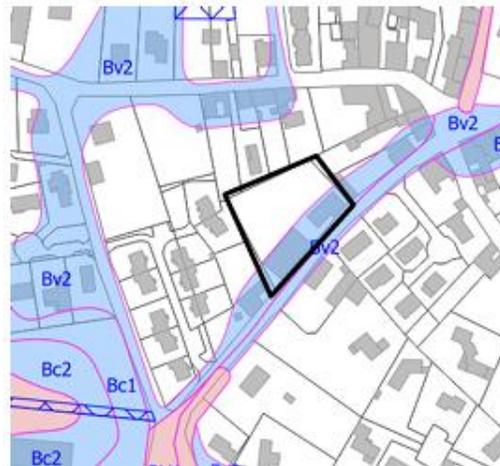
- Unité foncière
- Front urbain structuré
- Linéaire ou îlot de commerces
- Chemin piéton
- Accès aux parcelles

L'opération vise la création de 2 logements (habitat jumelé/intermédiaire) sur une emprise de 1747 m² obtenue par division parcellaire d'une parcelle construite. L'habitation existante au Nord gardera son accès par la rue des Marchands. L'accès des nouvelles constructions se fera uniquement par la rue des Allobroges. La configuration de la parcelle rend l'aménagement complexe en termes d'accès. Selon la forme urbaine retenue, le stationnement doit faire l'objet d'une approche spécifique.

Rue des rossignols



Cette parcelle de 2681 m² supporte une activité d'élevage de perroquets dans le hangar et une habitation. Le projet envisage de créer 5 logements (en intégrant l'habitation existante si elle est maintenue). L'accès à ces constructions se fera uniquement par la rue des Rossignols. La partie sud de la parcelle est située en zone d'aléa Bv2 (aléa faible ou moyen de ravinement ou de ruissellement sur versant en zone urbanisée).



 Zone d'implantation des constructions

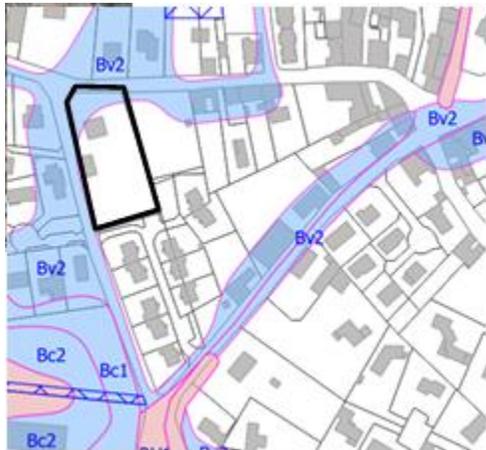
 Création d'un seul accès rue des rossignols

Remarque du commissaire enquêteur.

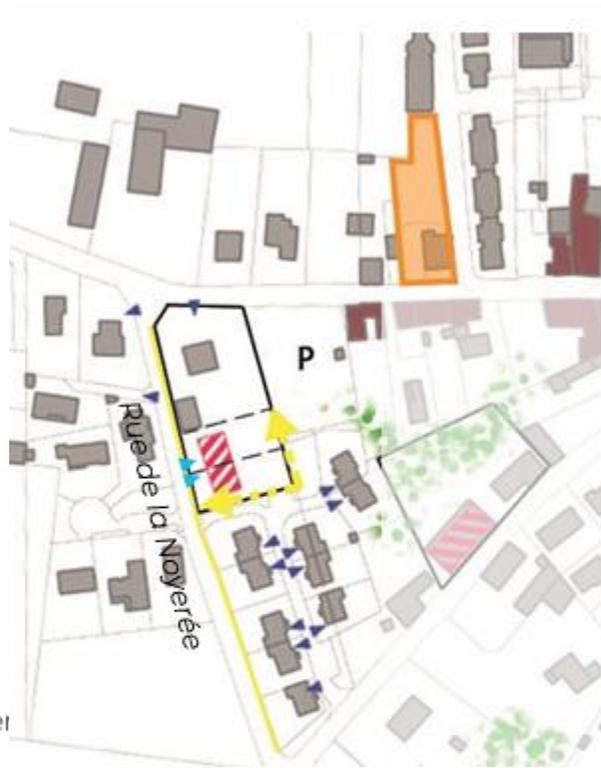
Le choix d'implantation des futures constructions en zone Bv2 peut être interrogé alors qu'une partie de la parcelle n'est soumise à aucun risque.

Opération rue de la Noyerée

Par division parcellaire, le projet vise la création de 2 logements sur une parcelle de 1125 m². La forme de l'habitat retenue est jumelée/intermédiaire en R+1 maximum. L'accès aux futures constructions se fera par la rue de la Noyerée. Le projet devra conforter une liaison douce entre la rue de la Noyerée et un parking existant en bordure de la rue des Allobroges. Le projet n'est pas situé dans une zone de risque naturel (partie en bleu sur le plan).

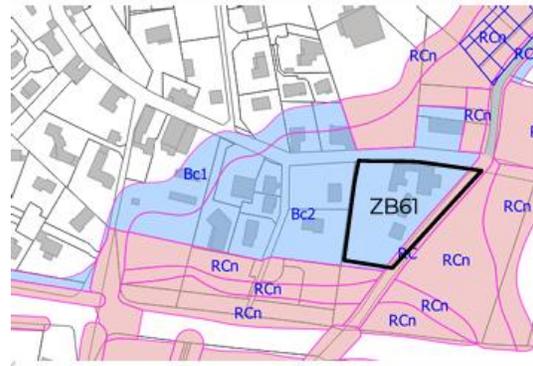


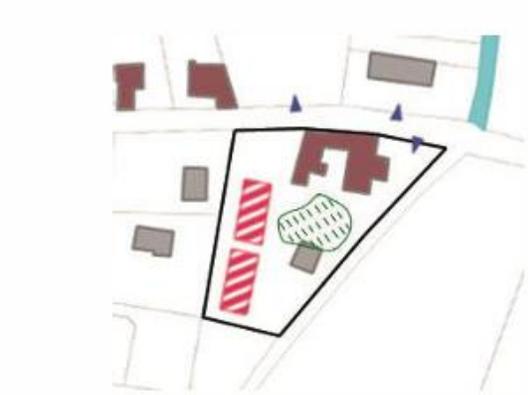
-  parcelles
-  Front urbain structuré
-  Chemin piéton
-  Chemin piéton à conforter
-  Accès aux parcelles



-  Principe d'implantation des futures constructions
-  Principe de découpage parcellaire
-  Création d'un accès mutualisé, regroupé rue de la Noyerée

Parcelle rue des Allobroges





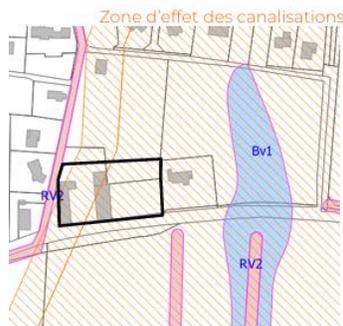
-  Principe d'implantation
-  1 seul accès maintenu ou recomposé à la parcelle
-  Principe de préservation d'un cœur de parcelle vert

La parcelle support de cette opération est partiellement construite et se situe en zone d'aléa Bc2 et Rc. Un dossier Loi sur l'Eau pourrait être exigé pour la réalisation de ce projet en raison de la surface soustraite au lit majeur du Maras qu'il conviendra de compenser.

Le projet vise la construction de 9 à 10 logements par des constructions nouvelles et par la transformation ou démolition et reconstruction du bâti existant.

Le principe de préservation d'un cœur de parcelle vert doit être proposé. L'accès se fera par la rue des Allobroges, mais pourra être déplacé.

Opération parcelle Illins



-  1 seul accès véhicule créé Route d'Illins
-  Arbre existant préservé
-  Bâtiment transformé
-  Mur en pisé préservé – seul l'accès unique peut y être créé
-  Emprise constructible

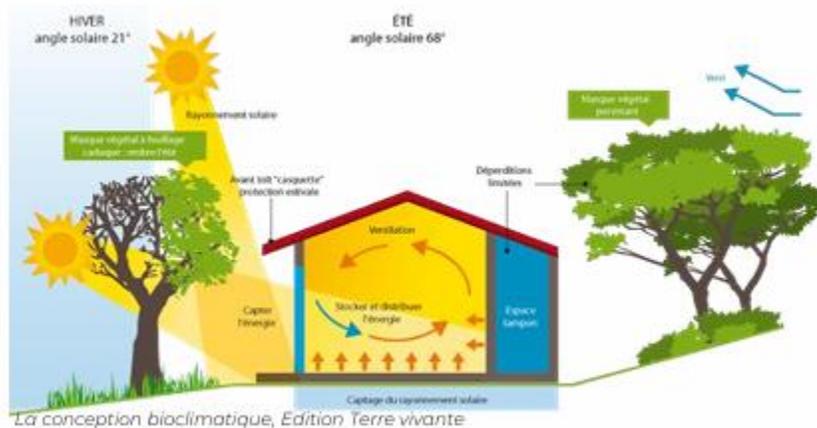
Le support de l'aménagement envisagé est une parcelle construite de 4 312 m² située en partie Est dans la zone d'effet des canalisations souterraines de matières dangereuses. Le projet vise à créer 7 logements par transformation ou démolition du bâti existant et par de nouvelles constructions.

Si des bâtiments complémentaires sont construits, ils devront s'inscrire dans le respect de la forme architecturale avec des lignes de faîtage parallèles ou perpendiculaires au bâti existant. En cas de reconstruction le projet devra proposer des implantations avec des lignes de faîtage ordonnancées entre elles, tenir compte de la situation de la parcelle en bordure de la RD 36 et permettre une amélioration de la visibilité à l'intersection de la route d'Illins avec la RD 36.

Remarques du commissaire enquêteur.

- Des numéros cadastraux des parcelles support d'OAP du texte explicatif de ces opérations ne sont pas en cohérence avec les numéros des parcelles au règlement graphique. OAP n°2 : rue des Rossignols ZB103 dans le texte, 102 sur le plan ; rue de la Noyerée ZB102 dans le texte, 103 sur le plan ; parcelle Illins : A255/256/737 dans le texte, 946 sur le plan.
- Page 34 du document « orientations d'aménagement et de programmation » deux photos portent le numéro 4.
- La représentation graphique de certaines des OAP regroupées sous le titre « aménagement du tissu existant » porte des secteurs tachetés de vert dans l'enceinte de l'OAP comme à l'extérieur. Il serait utile d'ajouter, dans la légende des représentations graphiques, ce qu'ils représentent. Quel est le statut réglementaire de ces secteurs ?

3.6.3. : OAP 3 : conception architecturale bioclimatique et gestion de la trame urbaine Habitat bioclimatique et sobriété énergétique



3.6.3.1. Habitat bioclimatique et sobriété énergétique

L'objectif consiste à penser l'implantation et l'organisation du bâtiment de manière à profiter des bénéfices du climat et de l'environnement existant, tout en se protégeant de ses excès.

Pour cela, plusieurs éléments doivent être pris

en compte dans la conception du projet :

- Le confort climatique par la prise en compte du sens du vent dominant et de l'orientation offrant le meilleur apport solaire.
- La recherche de la densité pour limiter la déperdition d'énergie au sein et entre les volumes construits.
- L'intégration de la végétation existante.
- La limitation de l'artificialisation des sols et des îlots de chaleur.

- La prise en compte de l'environnement pour éviter les masques solaires.

Remarque du commissaire enquêteur

Il aurait peut-être été intéressant d'élargir ce thème à l'organisation du territoire afin de ne pas figer l'urbanisation et de permettre son évolution ou encore de s'inquiéter des inconvénients (bruit, dispersion des polluants) des rues « canyons » comme la rue des Marchands où les constructions sont plus hautes que la largeur de la rue.

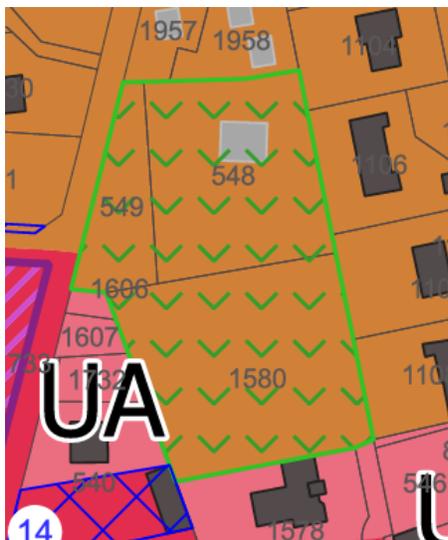
3.6.3.2. L'aménagement des espaces libres.

Ce thème traite de la trame verte au sein de l'espace urbain. L'objectif est de favoriser le développement d'un milieu environnant de qualité pour les espèces végétales et animales, tout en dessinant un cadre de vie et de bien-être pour les habitants. Cette action nécessite d'aborder les thèmes du sol comme partage entre faune, flore et habitants, du végétal, des clôtures et de la lumière artificielle.

Les principaux axes de ce thème sont :

- le maintien des cœurs d'îlots qui créent des continuités vertes, principalement pour la petite faune.
- l'accompagnement systématique des surfaces imperméables par un espace végétal ou perméable.
- des compositions végétales d'éléments de strates différentes qui favorisent la biodiversité.

Interrogation du commissaire enquêteur.



En bordure de la route du Plan, un espace de grande dimension, situé en zone UB, est identifié comme « élément de paysage protégé ». Cette identification, permet-elle une urbanisation telle que la définit le règlement de la zone, ou interdit-elle toute construction ?

3.6.4. OAP 4 : trame verte et bleue

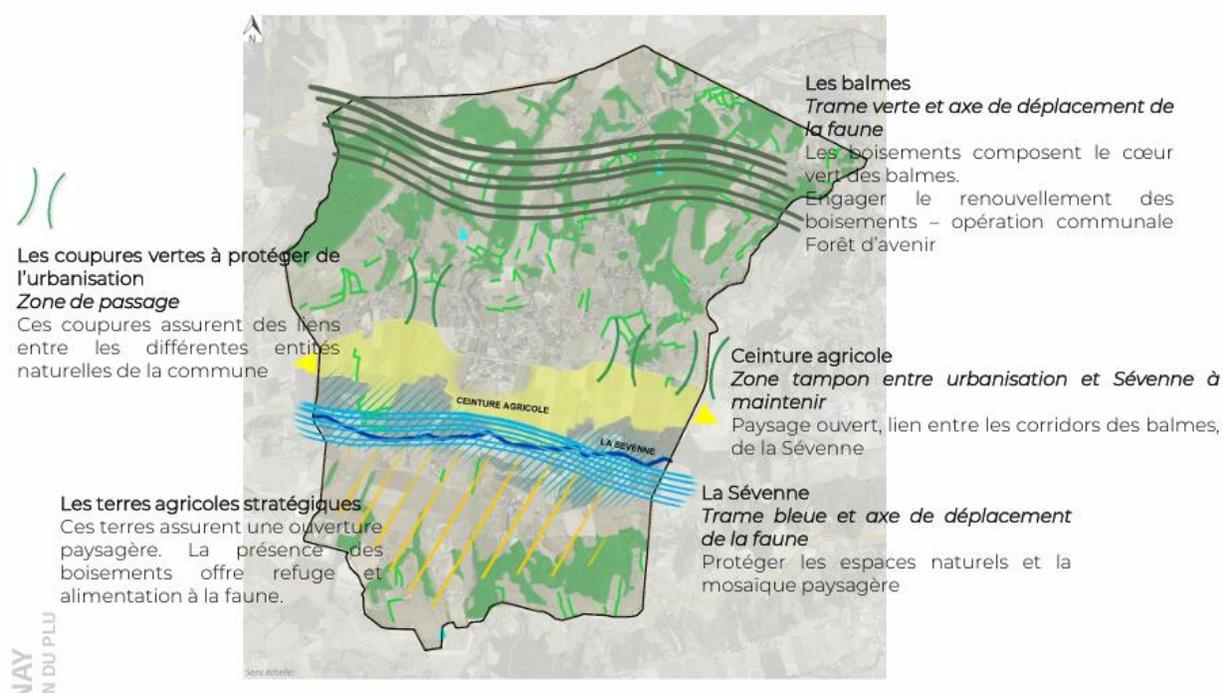
De nombreuses espèces animales et végétales ont besoin de se déplacer au cours de leur cycle de vie, pour se nourrir, se reproduire, s'adapter au climat. Or, l'urbanisation, les infrastructures de transport, comme les routes et les voies ferrées, les barrages sur les cours d'eau, l'agriculture et la foresterie intensive, ou encore la pollution lumineuse ou sonore, réduisent la surface des espaces naturels et les fragmentent, limitant ainsi les possibilités de déplacement des espèces.

La **trame verte** fait référence aux milieux naturels et semi-naturels terrestres.

La **trame bleue** fait référence aux réseaux aquatiques et humides : fleuves, rivières, canaux, étangs, zones humides.

Ce projet de PLU fixe 2 axes

a) la préservation des corridors.



b) Le renforcement du maillage naturel de la trame verte.

Le patrimoine arboré de la commune comprend des alignements remarquables d'essences végétales et les haies protégées au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme. Le projet de PLU recommande que les haies soient composées d'arbres de haut jet et privilégie l'association de plusieurs essences locales. Les nouvelles plantations d'arbres devront être adaptées aux conditions climatiques locales.

3.6.5. OAP 5 : gestion des eaux pluviales.

Pour que chaque projet prenne en compte le plus en amont possible le respect du cycle de l'eau, cette OAP fixe les principes de base à respecter.

- 1– Limiter l'imperméabilisation en ayant recours à des revêtements végétalisés ou poreux qui facilitent l'infiltration diffuse des eaux pluviales et évitent la production des ruissellements pour les intensités pluviales courantes.
- 2– Favoriser l'infiltration par des dispositifs tels que fossés, noues, tranchées drainantes... pour gérer les eaux pluviales à la source.
- 3– Organiser la rétention lorsque les caractéristiques du sol ne permettent pas l'infiltration et intégrer le libre écoulement des eaux de pluie dans la conception du projet

3.7. Le règlement écrit

Remarques du commissaire enquêteur.

Chapitre I - dispositions applicables aux zones UA/UAc- tableau des destinations et sous-destinations :

page 89 : la restauration, les activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, les cinémas sont autorisés sans aucune condition de stationnement. Par souci 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 ?

Page 90 : pour plus de clarté, il conviendrait de cocher la colonne « autorisée sous conditions », puisque des conditions de stationnement sont fixées 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.

Chapitre IV - dispositions applicables aux zones UC/UCn. Une coquille dans la 1^{re} phrase de la page 109 est à corriger : une partie de la zone UBh est concernée.

Chapitre V – dispositions applicables à la zone UE – page 115. Cette zone est destinée à recevoir les équipements scolaires, sportifs et culturels. Sa vocation interroge la pertinence d'avoir en zone UA l'accueil des « bâtiments d'enseignement, de santé et d'action sociale, des salles d'art et de spectacles, d'autres équipements pouvant recevoir du public ».

Titre V : paragraphe toiture page 81 : le règlement interdit les implantations complexes de panneaux photovoltaïques sur les toitures. Une telle implantation résulte souvent d'une installation de panneaux photovoltaïques postérieure à la construction dont le toit ne permet pas la possibilité d'avoir une disposition de panneaux plus compacte. Faut-il pour des raisons d'esthétique peu appréciable du sol, freiner la transition énergétique ?

3.8. Prescriptions patrimoniales

La commune possède un patrimoine vernaculaire composé de nombreux bâtis qui se caractérisent par leurs implantations, leurs volumes, les matériaux ou la composition des façades.

La commune possède toutefois un élément du patrimoine reconnu nationalement. La chapelle d'Illins, son cimetière et la parcelle A219 qui l'entoure sont concernés par le périmètre des monuments historiques. Autour de la chapelle, une zone AC1 protège au titre des abords les immeubles ou ensembles d'immeubles qui forment avec un monument historique un ensemble cohérent ou qui sont susceptibles de contribuer à sa conservation.

Ce règlement est divisé en deux parties : la première, « caractéristiques à préserver », permet de réglementer les évolutions des bâtiments. La seconde, « Présentation des bâtiments et sites », décrit les constructions ou ensembles patrimoniaux avec leurs caractéristiques propres.

✓ Caractéristiques à préserver

Au titre des caractéristiques à préserver sont recensées : les implantations, les parements, les ouvertures en façade et les toitures.

✓ Présentation des bâtiments et site.

Ont été identifiés :

- 28 bâtiments au titre :
 - De la forme en L, en U décrite par l'implantation des bâtiments,
 - Des matériaux de composition des murs (pisé, galet, mâchefer, parpaings ...),
 - D'anciens corps de ferme,
 - D'ensembles de bâtiments qui, par leur implantation et leur volume, témoignent d'une activité disparue.

- 1 site : le centre-bourg au titre de :
 - Sa structure, sa volumétrie et l'architecture de l'ensemble bâti.

Remarques du commissaire enquêteur.

- Les éléments de la partie « présentation des bâtiments et site » sont repérés par une référence composée de la lettre P suivie d'un numéro. Le numéro 26 n'existe pas, la numérotation passe de 25, page 40 à 27, page 41.

- outre les bâtiments identifiés dans le document 4A2 du règlement, la commune possède des bâtiments dont certains éléments d'architecture sont caractéristiques d'une époque ou d'une activité. Ne conviendrait-il pas de prévoir réglementairement que lors de travaux de rénovation ces éléments soient conservés ?

3.9. Changement de destination

11 changements de destination sont proposés. 9 en vue de la création de logements et deux (repérés C5 et C7) pour la création de gîtes dont le nombre maximal autorisé est de 4.

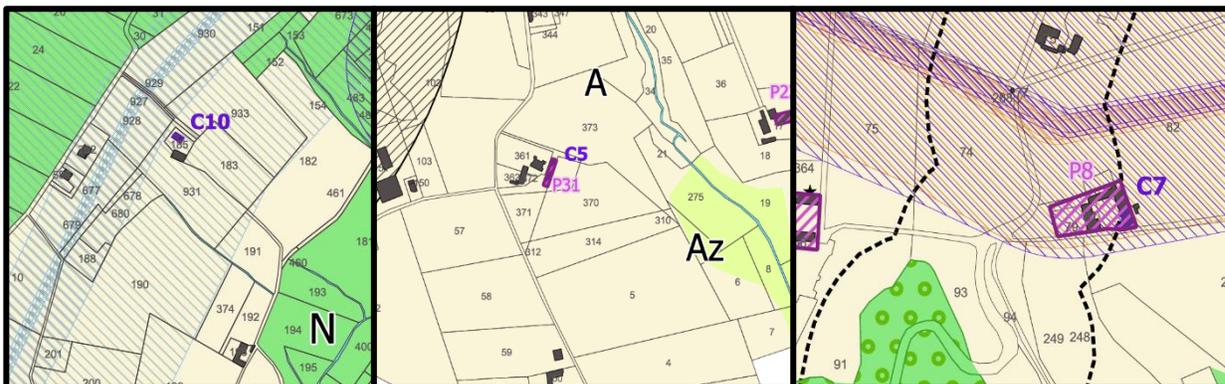
L'assainissement individuel est envisagé pour tous ces changements de destination.

L'analyse des différents projets met en évidence quelques difficultés de réalisation :

- le sol du projet C6 présente des difficultés de dispersion ou de glissement de terrain et implique un drainage impératif, voire une étanchéification (carte d'aptitude des sols). De plus, le bâti est très proche des parcelles agricoles.
- le projet C10 est dans un secteur d'aléa glissement de terrain faible et dans la bande d'effet des canalisations souterraines de transport de gaz.

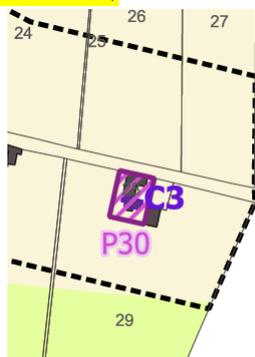
Remarques du commissaire enquêteur.

- Des changements de destination créent 9 logements et 8 gîtes au maximum qui ne sont pas pris en compte dans le nombre total de logements créés.
- Certains bâtiments proposés à un changement de destination sont éloignés d'autres bâtiments ou d'habitations. Faut-il consolider la présence de logements sans lien avec la nécessité de l'exploitation agricole dans une zone A ?



- Le projet C7 est situé dans la bande de servitude des canalisations souterraines de transport de matières dangereuses. Il est nécessaire que ce renseignement figure dans l'analyse du projet.
- Le projet C3 est situé dans la bande des nuisances sonores de la RD 36, et peut-être même à une distance (35 m) qui rendrait une nouvelle construction de logements impossible. Il me semble indispensable :

De vérifier précisément l'implantation du bâtiment objet du changement de destination,



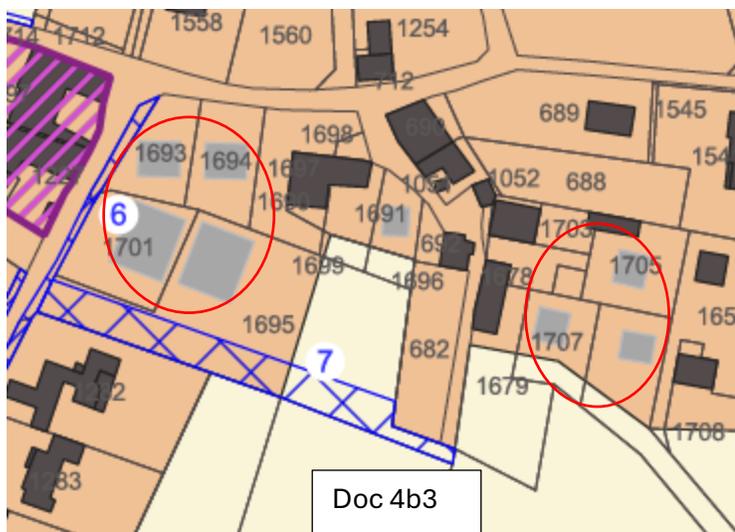
De compléter l'analyse de ce projet en mentionnant que son implantation est dans la bande des nuisances sonores de la RD36.

Faut-il autoriser la création d'un logement dans une zone identifiée comme bruyante et sans doute polluée par les émanations du trafic automobile ?

3.10. Le règlement graphique

Remarques du commissaire enquêteur.

- La symbolique d'identification des nuisances sonores des infrastructures routières a été oubliée dans la légende des plans.



- Certains bâtiments sont représentés en gris sur le règlement graphique. Quelle particularité ont-ils qui les distingue des autres ?

4. Concertation sur les mesures d'organisation de l'enquête

4.1. Modalités

Les modalités pratiques de l'organisation de l'enquête ont été définies en concertation avec le maître d'ouvrage du projet, comme le prévoit l'article L.123-9 du code de l'environnement. La durée de l'enquête a été fixée à 32 jours consécutifs. La date d'ouverture a été fixée pour permettre un délai d'étude du dossier jusqu'au lundi 17 février 2025. La date de clôture a été fixée au jeudi 20 mars 2025 à 17 h 30.

Le nombre de permanences du commissaire enquêteur a été fixé à 4. Les jours et les horaires de leur tenue ont été fixés en prenant en compte les conditions de vie locale. Il a été retenu : un lundi, un mardi, un jeudi et le dernier jour de l'enquête pour des raisons pratiques de clôture de la concertation du public.

4.2. Rédaction de l'arrêté d'ouverture

L'arrêté de mise à l'enquête publique a été pris le 31 janvier 2025 et affiché le même jour au panneau d'information de la mairie et de la communauté d'agglomération. Il m'a été soumis au préalable pour avis.

Cet arrêté a été publié dans 2 journaux⁸.

⁸ Annexe n°8 : publications de l'arrêté d'ouverture d'enquête

4.3. Rencontre avec les élus, le cabinet d'urbanisme et visite des lieux

Après avoir pris connaissance du dossier, j'ai effectué seul une visite de la commune le mercredi 29 janvier 2025.

La date de la visite accompagnée des lieux a été fixée au 17 février, jour d'ouverture de l'enquête publique, de 10 h à 12 h 30. J'étais accompagné de Monsieur Gérard Locatelli 1^{er} adjoint, à qui j'avais adressé auparavant la liste des secteurs que je souhaitais visiter.

Le paraphage du registre d'enquête et des documents du dossier a été fait le même jour avant la visite accompagnée de la commune.

4.4. La publicité de l'enquête.

L'avis d'enquête publique a été affiché au panneau d'information municipale de la mairie et mis sur son site internet le 31 janvier 2025. Le même jour, l'avis a été affiché au siège de Vienne Condrieu Agglomération et sur son site internet.

La publicité légale est parue dans les journaux régionaux (voir annexe 8)

- Le Dauphiné Libéré le 31 janvier et le 18 février 2025.
- L'essor le 31 janvier et le 21 février 2025.

Les mesures de publicité complémentaires⁹ prises :

- affiche en mairie,
- en différents lieux de la commune,
- sur le panneau d'affichage électronique et sur le site Internet de la commune,
- sur le site Panneau Pocket,
- sur Facebook.

5. Organisation et déroulement de l'enquête

5.1. Organisation

5.1.1. Objet de l'enquête

Projet de révision générale du plan local d'urbanisme de la commune de Luzinay (38).

5.1.2. Désignation du commissaire enquêteur

Décision n° E24000219 / 38 du 26 décembre 2024 du président du tribunal administratif de Grenoble désignant les commissaires enquêteurs titulaire et suppléant.

5.1.3. Les modalités

L'enquête publique s'est tenue conformément aux stipulations de l'arrêté d'ouverture. À savoir :

⁹ Annexe 9 : Affichage de l'enquête publique sur la commune.

- Pour la durée : du lundi 17 février 2025 à 9 h jusqu'au jeudi 20 mars à 17 h 30.
- Pour les permanences : le lundi 17 février 2025 de 14 h à 18 h 30, le jeudi 27 février 2025 de 8 h à 12 h, le mardi 11 mars 2025 de 8 h à 12 h et le jeudi 20 mars 2025 de 14 h à 17 h 30.
- Pour le lieu des permanences : mairie de Luzinay
- Pour la participation du public : pendant toute la durée de l'enquête
 - Le dossier d'enquête a été mis à la disposition du public à la mairie de Luzinay aux heures habituelles d'ouverture de la mairie et au siège de Vienne Condrieu Agglomération (Service Planification) du lundi au vendredi de 9 h à 12 h et de 14 h à 16 h 30.
 - Un registre d'enquête a été à la disposition du public aux heures d'ouverture à la mairie de Luzinay et au siège de Vienne Condrieu Agglomération.
 - Un accès gratuit au dossier a été garanti sur un poste informatique en mairie et au siège de Vienne Condrieu Agglomération aux jours et heures d'ouverture.
 - L'adresse électronique dédiée à l'enquête a été opérationnelle. La participation du public parvenue par ce moyen a été jointe au registre d'enquête.
 - Le courrier parvenu à l'adresse postale dédiée à l'enquête a été, par mes soins, joint également au registre.
- Pour l'information du public
 - Lors de mes déplacements sur la commune, j'ai constaté que la publicité par voie d'affichage tant réglementaire que locale était en place.
 - J'ai vérifié régulièrement pendant la quinzaine précédant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée que le site de la mairie comme celui de la communauté d'agglomération était opérationnel.

5.1.4. Le déroulement de l'enquête

- Recueil des participations

Pendant toute sa durée, les moyens mis à la disposition du public pour recueillir sa participation ont été opérationnels et toutes les permanences du commissaire enquêteur ont été tenues.

- Le climat

L'enquête s'est déroulée sans incident et dans un bon climat.

- L'information effective du public

Elle a été présente pendant toute la durée de l'enquête.

- Clôture de l'enquête

J'ai clos l'enquête à la fin de la permanence du jeudi 20 mars 2025 à 17 h 30. J'ai effectué la clôture des dossiers d'enquête et je les ai pris en charge.

6. Présentation des observations, courriels et courriers du public

6.1. Bilan comptable

À la mairie de Luzinay, la participation du public pendant la durée de l'enquête se répartit en :

- 17 avis directement portés sur le registre.
- 5 avis parvenus par courriel,
- 5 avis parvenus par courrier,
- 14 contributions orales ont été recueillies pendant les permanences,
- aucune pétition n'est parvenue.

Remarques :

- Une contribution par mail (Monsieur JANIN Éric) m'est parvenue après la clôture de l'enquête. Une copie de cette contribution a été mise dans le dossier « annexes » du rapport.
- Les demandes de Mesdames Otero et Gillet portées sur le registre à la date du 11 mars 2025 sont des demandes de renseignements qui n'appellent pas de réponse de la part de la commune.
- Certaines contributions du registre ont été ensuite répétées ou complétées par un courrier ou (et) courriel.

Au siège de la communauté d'agglomération de Vienne Condrieu, aucune contribution n'a été recueillie.

Cette enquête a connu une bonne participation. Les contributions recueillies (écrites ou orales) lors des permanences ont été nombreuses. Elles ont été parfois complétées ou précisées par des courriers ou des dépôts de documents.

6.2. Analyse sommaire des participations

A part une, toutes les autres contributions concernent le projet de PLU.

Les items de la contribution du public sont : demande de changement de zonage, compatibilité d'un projet personnel avec celui du PLU, emplacement réservé, OAP du Silo, architecture et faisant l'objet d'une seule contribution ».

La principale motivation d'un grand nombre des dépositaires de contributions a été de vérifier la compatibilité d'un projet personnel (plus ou moins défini) avec celui du PLU ; ce qui est plus le rôle du service instructeur des droits du sol que celui du commissaire enquêteur.

6.3. Présentation des contributions du public et des réponses communales

Remarque préalable : le lecteur trouvera le détail des contributions au paragraphe 8, page 107.

6.3.1. Item « 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.

6.3.2. Item « compatibilité d'un projet personnel avec celui du 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.

6.3.3. Item « 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.

6.3.4. Item « OPA 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.

6.3.5. Item « 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.

6.3.6. Item « 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.

6.3.7. Entretien sans contribution sur le registre

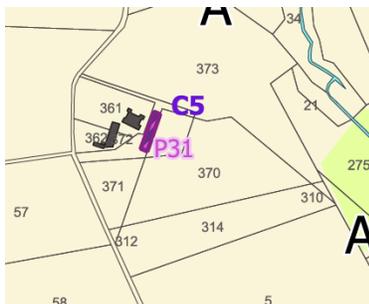
Permanence du 17 février 2025

Madame PAILLAS



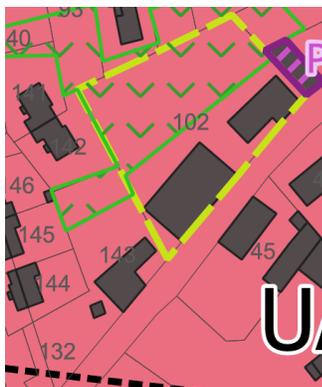
Madame PAILLAS souhaitait avoir des renseignements sur le changement de destination repéré C10 (accès, surface de plancher, garage, servitude par rapport à la canalisation de gaz).

Madame BRUNEAU Aliénor



Propriétaire du bâtiment repéré P31 et C5, elle envisage d'aménager ce bâtiment en faire un écolieu. Elle s'interroge sur la possibilité d'avoir une activité économique liée à l'agriculture au sein de ce bâtiment.

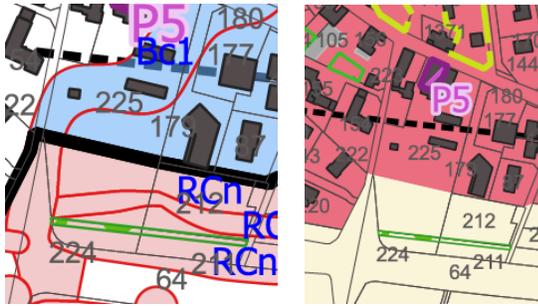
Monsieur et Madame PUTOUX



Habitant à côté de l'OAP de la rue des Rossignols, M. et Mme Putoux demande des informations sur cette OAP et des renseignements sur les possibilités de construire de la zone UA dans laquelle se trouve leur habitation.

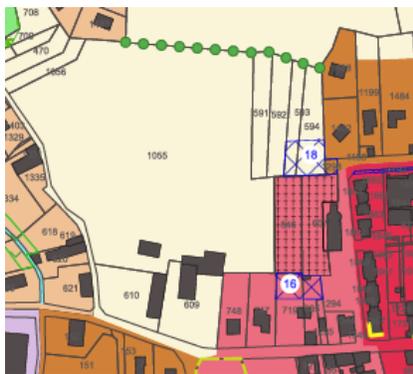
Permanence du 27 février 2025

Monsieur CHAPAT



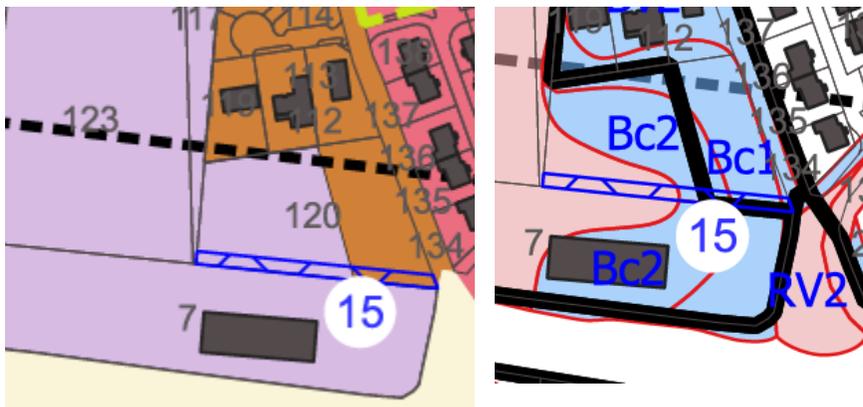
Demande de renseignements sur la traduction réglementaire BC1, BC2 et RCn des aléas qui impactent sa parcelle (225) et sur la constructibilité de celle-ci.

Monsieur VANNEL Jean-Pierre.



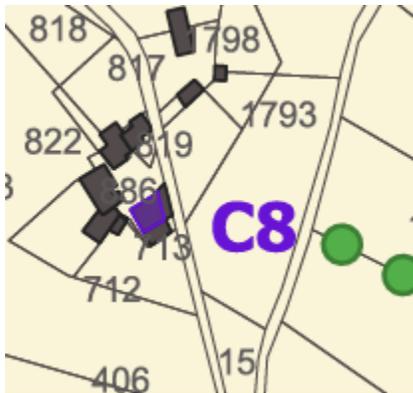
Propriétaire notamment de la parcelle 1055, M. Vannel vient se renseigner sur les extensions prévues du cimetière.

Monsieur VANNEL Jean-Pierre



Demande de renseignements sur :
- la signification des zones UE et UB qui régissent la constructibilité de la parcelle 120 lui appartenant.
- l'emplacement réservé 15.
- les risques naturels et les aléas associés sur cette parcelle.

Madame MARECAL Régine.



Propriétaire de la construction pouvant faire l'objet d'un changement de destination (repère C8), Madame MARECAL souhaitait savoir si l'enquête a révélé des éléments pouvant remettre en cause le changement de destination.

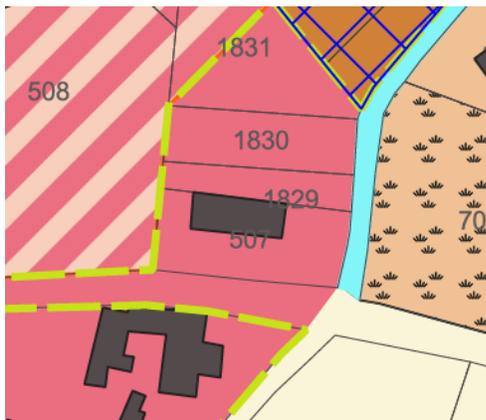
Permanence du 11 mars 2025

Madame Otero

Demande de renseignements sur les règles de constructibilité actuelles des parcelles 546 et 862 et la définition des limites séparatives (latérales, fond de terrain).

Remarque du commissaire enquêteur. L'objet de cette demande ne relève pas du champ de l'enquête.

Madame Gillet



Propriétaire des parcelles 507, 1829 et 507 situées au sud de l'OAP du Silo, Madame Gillet s'inquiète des éventuelles conséquences que l'urbanisation prévue sur l'OAP du Silo pourrait avoir sur la constructibilité de ses parcelles et demande des renseignements sur les risques naturels de ce secteur.

Permanence du 20 mars 2025

Mesdames Seigle et Cordier

Ces personnes viennent se renseigner sur la constructibilité de la parcelle 1831.

Monsieur Christian Cohard.

M. Cohard vient s'assurer de la bonne prise en compte de ses contributions

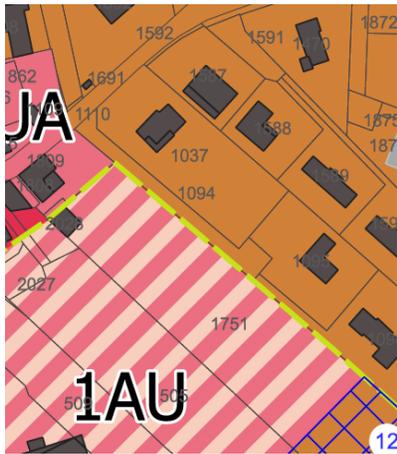
Monsieur Meunier

M. Cohard vient s'assurer de la bonne prise en compte de sa contribution et demande des précisions sur les règles d'implantation en zone UA.

Madame Bruneau Aliénor

M. Bruneau vient s'assurer qu'elle peut encore déposer une contribution par mail.

Mme Chaudier Josette.



Propriétaire de la parcelle 1037 et 1034, Mme Chaudier vient s'assurer que l'urbanisation de l'OAP du Silo ne modifiera pas sa sortie sur la rue des Marchands.

7. Présentation des avis des personnes publiques associées et consultées et des réponses communales.

Remarque préliminaire : les avis des personnes publiques associées font suite au 2^e arrêt du PLU.

7.1. Les personnes publiques associées et organismes consultés

Par délibération en date du 17 septembre 2024, le conseil communautaire de Vienne Condrieu Agglomération a tiré le bilan de la concertation et a à nouveau arrêté le projet de PLU de la commune de Luzinay.

La délibération et le dossier du PLU ont été notifiés 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 de l'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.

7.2. Les avis des personnes publiques associées.

7.2.1. Avis de l'État

L'avis de l'État sur le projet du PLU se compose de 3 parties.

Annexe 1 : réserves de l'État

Avis favorable avec 3 réserves :

Réserve n°1 : revoir les coefficients d'emprise au sol de la zone UBh dans le règlement écrit et limiter la constructibilité aux extensions et annexes dans les secteurs UCn.

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

- justifiant de façon suffisante la méthodologie de prise en compte des risques naturels et présentés les choix de la commune
- corrigeant les erreurs du règlement graphique,
- reprenant la rédaction du règlement « risque » du PLU concernant la zone d'inondation inconstructible affichée RC,
- reprenant la rédaction de toutes les zones « risques » du règlement où la notion de RESI apparaît en s'appuyant sur la nouvelle doctrine appliquée dans le département de l'Isère jointe,
- mettant en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit concernant les points mentionnés dans la vie.

Réserve n°3 : compléter le volet énergie du rapport de présentation afin de répondre aux objectifs généraux que doivent respecter les collectivités en matière d'urbanisme (article L.101-2-7 du code de l'urbanisme).

Annexe 2 : observations de l'État contribuant à la qualité du dossier de projet de PLU de Luzinay.

Ces observations portent sur :

- les dispositions applicables aux zones UA
 - Le tableau de la page 104 du règlement écrit est à compléter
- les dispositions applicables aux zones A
 - proposition d'ajout dans la prescription relative à la sous-destination « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés ».
- le règlement graphique des zones naturelles
 - il est conseillé de classer en zones agricoles les zones cultivées
- le zonage EBC (Espace Boisé Classé)
 - le classement en zone EBC d'une grande majorité des surfaces boisées est insuffisamment justifié.
- la ressource en eau
 - il est nécessaire de compléter le rapport de présentation concernant la disponibilité en eau (bilan ressources/besoins et projection sur les années à venir dans le contexte de changement climatique).
- le transport de gaz

concernant la servitude I1, GRT Gaz doit être ajouté dans la liste des services à consulter.

- la prise en compte de la transition écologique

les prescriptions portant sur le bio climatisme et les énergies renouvelables restent de portée limitée.

- la santé

prendre en compte la présence du moustique tigre sur le territoire communal

- le patrimoine

le règlement écrit doit être :

amélioré sur les points : maçonneries apparentes, les enduits, les volets roulants, les châssis de toit.

complété par un ajout sur la conception architecturale des bâtiments en pisé, par un complément sur le recours aux teintes et matériaux traditionnels et sur les espaces extérieurs et accès que ne sont pas évoqués. Rappeler qu'aux abords des monuments historiques, tout abattage doit faire l'objet d'une déclaration préalable.

Pour l'OAP 2 (Illins), supprimer la possibilité de démolir en totalité les deux bâtiments en pisé au profit de la seule réhabilitation.

Annexe 3 : note relative au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

7.2.2. Avis du Syndicat Mixte des rives du Rhône

Le syndicat émet un avis favorable sans réserve ni observation.

7.2.3. Chambre de Commerce et d'Industrie du nord Isère

La CCI confirme son avis du 22 février 2024 dans lequel il était mentionné qu'elle partageait l'enjeu de la commune visant à renforcer la centralité du bourg en favorisant l'économie de proximité par la protection du linéaire commercial ainsi que l'affirmation de la destination économique dans la ZAE.

7.2.4. Chambre d'Agriculture de l'Isère

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 de ses remarques de son précédent avis et l'absence d'impact direct sur les SIQO (Signes Officiels de la Qualité et de l'Origine), l'INAO n'a pas d'objection à l'encontre du projet.

7.2.5. Département de l'Isère

Le Département émet un avis favorable avec les observations suivantes :

- Les orientations d'aménagement au sein du tissu existant font état d'un projet au lieu-dit d'Illins en front direct avec la route départementale RD 36. Le département conforte la mention de suppression de l'accès existant depuis la RD 36 au profit de la création d'un nouvel accès par la route d'Illins.
- Un projet de nouvelle caserne est localisé à l'ouest du centre-bourg, aux abords de la RD 36 sur lesquels sont inscrits des espaces boisés classés. Ces boisements pourraient gêner la

visibilité de la sortie du futur tènement de la caserne. Le département devra être associé à ces réflexions de nouvel équipement.

- 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.

7.3. Avis des organismes consultés.

7.3.1. Centre régional de la Propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes

Avis favorable sous réserve d'une :

- Possibilité d'implantation des entreprises réalisant des travaux d'exploitation dans les zones A et N. Dans les zones N, les installations et aménagements nécessaires à la gestion et à l'exploitation forestière doivent être explicitement autorisés, comme le prévoit l'article R.151-25 du code de l'urbanisme.
- Que l'accès aux forêts soit adapté aux conditions actuelles d'exploitation. Le CNPF rappelle que la création des pistes et routes forestières ne sont pas considérées comme des défrichements, mais comme des accessoires indispensables à la gestion. Par ailleurs, il faudra prévoir des voies praticables en toute période pour la défense contre l'incendie. Il convient également, compte tenu des risques de tempête et d'incendie, de maintenir des zones sans construction d'une largeur d'au moins 50 mètres contre les forêts.

Le CNPF s'étonne de l'importance des forêts classées EBC (Espace boisé classé) et tient à souligner que ce classement entraîne de fortes contraintes à court terme pour les propriétaires ayant des parcelles dans ce périmètre. Ce classement EBC se superpose souvent à d'autres réglementations déjà existantes (code forestier, code de l'environnement) qui assurent une protection suffisante pour ces forêts privées, notamment contre le défrichement. Par ailleurs l'arrêté préfectoral n°2008-08300 prévoit de nombreuses dispenses qui s'appliquent particulièrement aux taillis.

Enfin, le CNPF insiste sur la nécessité de conserver des zones en peupleraie pour favoriser la transition énergétique et lutter contre le changement climatique.

7.3.2. Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRRA)

Le SIRRA ne rend pas un nouvel avis sur le PLU dans la mesure où une partie des remarques formulées au 1^{er} arrêt ont été prises en compte dans ce 2^e arrêt, notamment pour l'OAP du Silo. Il précise que ce qui n'a pas été pris en compte (report du règlement des EP par exemple) reste d'actualité.

7.4. Avis de la CDPENAF

Remarque de la commission : dans le cas des projets de PLU, la CDPENAF rappelle qu'elle ne se prononce que sur les consommations des espaces agricoles naturels et forestiers, sur les extensions et annexes en zone A et N ainsi que sur les STECAL

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

La Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) émet un avis simple favorable concernant :

- La consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers,
- Les extensions et annexes en zone A et N.

7.5. Avis de la MRAe

Remarque préliminaire :

Une première saisine de l'Autorité environnementale a donné lieu à un avis n° 2023-ARA-AUPP-1379 en date du 12 mars 2024. À la suite d'avis défavorables de personnes publiques associées, Vienne Condrieu Agglomération a fait le choix de reprendre son projet et a procédé à un nouvel arrêt en date du 24 septembre 2024. Ce projet a été soumis à la MRAe qui a formulé un deuxième avis en date du 29 décembre 2024.

Ce nouvel avis comporte 3 parties : un préambule, une synthèse de l'avis et un avis détaillé.

Avant de formuler les recommandations de son avis, la MRAe

- rappelle que

« le présent avis porte sur ce dernier projet et est complémentaire du précédent avis ».

- et note que :

« les principaux enjeux environnementaux du territoire et du projet de révision du PLU (arrêt n°2) sont identiques à ceux identifiés lors du précédent avis, à savoir : la consommation d'espaces, la biodiversité et les milieux naturels, la ressource en eau, la pollution, les nuisances et les risques sanitaires, les mobilités, le changement climatique ».

Dans son avis détaillé, l'autorité environnementale recommande :

- sur la qualité du rapport de présentation et la prise en compte de l'environnement par le projet du PLU, de joindre au dossier qui sera présenté au public la note d'analyse de la prise en compte des avis formulés lors du 1^{er} projet et de présentation des évolutions entre le premier et le 2^e arrêt.

- dans le rapport de présentation

- d'améliorer significativement le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux pour le projet du PLU, notamment sur les thématiques pour lesquelles l'évaluation environnementale indique que le niveau atteint par le projet de PLU est mauvais ;

- d'intégrer dans le focus sur les zones et thématiques susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU une analyse des incidences du projet de PLU sur les secteurs communaux à forte sensibilité environnementale (Znieff, zones humides corridors, etc.) ;

- d'analyser de manière plus complète les incidences liées aux OAP, aux emplacements réservés, aux changements de destination, et autres projets d'aménagement structurants définis dans le projet de PLU, et de compléter la séquence ERC ;

- de clarifier la présentation des mesures ERC, et de justifier pourquoi certaines, bien que proposées en cours de l'évaluation environnementale, n'ont pas été retenues ou bien d'en proposer de nouvelles ou de reconsidérer ce choix ;

- de mettre en place les mesures ERC nécessaires au vu des incidences.

- pour l'articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

- de préciser l'articulation entre le projet de PLU et les orientations issues du contrat de milieu « quatre vallées du Bas-Dauphiné ».

Sur la thématique de la consommation d'espace

- de clarifier l'analyse relative à la consommation de foncier, dont les ENAF, sur la période 2011-2021 et sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet de PLU.

Sur la thématique des milieux naturels, de la biodiversité, des continuités écologiques

- 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.

Sur la thématique de la ressource en eau

- De dresser un bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle de la commune, prenant en compte l'urbanisation projetée, intégrant les effets sur la ressource, en lien avec les évolutions climatiques prévisibles ;

- de préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU, en intégrant les projections démographiques des communes rattachées à la station de traitement des eaux usées.

Sur la thématique du cadre de vie et de la santé

- de compléter l'analyse des niveaux de bruit et de pollution de l'air, en particulier dans les secteurs voisins des grandes infrastructures de transport et de la zone d'activités du territoire ;

- d'analyser les incidences en matière de bruit et de pollution sur tous les secteurs d'aménagement ou de projets définis par le PLU, et de définir des mesures ERC adaptées ;

- 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, notamment en proximité des grands axes de circulation et de la zone d'activités ;

- de compléter le règlement du PLU afin de prendre en compte les nuisances liées au moustique tigre.

Sur la thématique des déplacements

- d'intégrer aux orientations prévues par le PLU les 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.

Sur la thématique du changement climatique

- de compléter le dossier avec un bilan carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Sur les solutions raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de plan local d'urbanisme a été retenu.

- de justifier à nouveau 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.

Pour la prise en compte de l'environnement par l'évolution du projet de PLU

- 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, en veillant à s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi climat résilience et dans les objectifs inscrits au SCoT et au PLH.

- d'adapter le projet de PLU au regard de la ressource en eau du territoire et des zones exposées aux nuisances (bruit, pollution).

- de compléter le règlement et les orientations de l'OAP du Silo de manière à prendre en compte les sensibilités écologiques du secteur ;

- de compléter le règlement et l'OAP « aménagement du tissu existant/parcelle Illins » de manière à améliorer la prise en compte du patrimoine local.

7.6. Mémoire en réponse de Vienne Condrieu Agglomération à l'avis de la MRAe.

L'Autorité environnementale recommande :

- sur la qualité du rapport de présentation et la prise en compte de l'environnement par le projet du PLU, de joindre au dossier qui sera présenté au public la note d'analyse de la prise en compte des avis formulés lors du 1^{er} projet et de présentation et des évolutions entre le premier et le 2^e arrêt.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

La note d'analyse de la prise en compte des avis formulés lors du 1^{er} projet et de présentation des évolutions entre le 1^{er} et le 2^e arrêt sera jointe au dossier qui sera présenté au public.

Remarque du commissaire enquêteur.

Pour apprécier véritablement l'apport de ce nouveau document, il faudrait avoir connaissance du premier projet.

L'Autorité environnementale recommande dans le rapport de présentation :

- d'améliorer significativement le niveau de prise en compte des enjeux environnementaux pour le projet du PLU, notamment sur les thématiques pour lesquelles l'évaluation environnementale indique que le niveau atteint par le projet de PLU est mauvais ;

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Avant toute chose, il convient de préciser que :

- *Le tableau d'analyse de prise en compte des enjeux environnementaux évoqué par l'autorité environnementale fait référence à la prise en compte des enjeux environnementaux dans le PADD, et non pas le projet dans son ensemble ;*
- *Que le projet a été sensiblement amélioré entre la première analyse transcrite dans le rapport environnemental d'octobre 2023 et celui de 2024 ;*

En ce qui concerne les thématiques pour lesquelles le niveau de prise en compte est qualifié de « mauvais », c'est-à-dire « l'enjeu n'est pas traité ou les réponses apportées vont à l'encontre des objectifs des politiques publiques » :

- « un développement prenant en compte le cycle de l'eau (gestion intégrée des eaux pluviales, adéquation des ouvrages d'assainissement) » : le niveau d'appréciation est inadéquat dans la mesure où des dispositions sont bien mises en œuvre par le projet : préserve les cœurs d'îlots verts, les coupures vertes, et conserve des espaces verts perméables, développement d'espaces verts publics avec le parc du Verger des écoliers, limite les constructions sur une 2^e ligne d'urbanisation (suppression d'espaces verts perméables), continuité spatiale des terres agricoles et évite l'artificialisation des sols, protection des espaces naturels de la Sévenne (zone humide, ZNIEFF, réservoir de biodiversité).

De fait, l'enjeu est traité et les réponses apportées ne vont pas à l'encontre des objectifs : il doit être requalifié en « insuffisant » dans la mesure où le projet n'apporte pas suffisamment de garanties sur les améliorations nécessaires et doit notamment justifier de l'adéquation besoins/ressources ;

- « **La poursuite des efforts pour atteindre les objectifs du Grenelle en matière de réduction de la production des ordures ménagères et assimilés, de développement du recyclage, et de limitation de la mise en décharge et de l'incinération** » : l'analyse a conclu 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 depuis (prévoir les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets ménagers, équipements type PAV et conteneurs enterrés, favoriser la réduction des déchets à la source, notamment en rendant possible l'implantation de systèmes de gestion de proximité type composts partagés couplés à un jardin, recycleries de proximité, garantir les conditions de circulation des engins de collecte ...), distribution de composts individuels lors d'une réunion publique aux habitants : l'évaluation des pièces réglementaires montre, p 211 et 212, que ces dernières ont été intégrées pour tout ou partie :

Réduction du gisement de déchets (production, valorisation)	
Améliorer la qualité du cadre de vie en respectant l'environnement naturel et bâti pour le bien-être et la santé des habitants	Calibrage des voiries prévoyant l'accessibilité pompiers et des véhicules de collecte des déchets
	Toute construction nouvelle doit prévoir le stockage des conteneurs à déchets sur le terrain du projet

Critères d'évaluation et orientations du PADD	Traduction réglementaire
Améliorer la qualité du cadre de vie en respectant l'environnement naturel et bâti pour le bien-être et la santé des habitants	<p>OAP : approche globale des déchets :</p> <ul style="list-style-type: none"> - prévoir les emplacements nécessaires aux activités relatives à la gestion des déchets ménagers, équipements type PAV qui devront être insérés au sein de la zone en tenant compte de la forme urbaine et des nuisances sonores et olfactives possibles générées par ces équipements. - favoriser la réduction des déchets à la source en prévoyant l'implantation de systèmes de gestion de proximité type compost partagés couplés à un jardin ... - Garantir la circulation des engins de collecte <p>Règlement de collecte de Vienne Condrieu Agglomération annexé au PLU</p> <p>Utilisation de matériaux recyclés encouragée</p>

- « **L'intégration de la connaissance des sols pollués dans l'anticipation des projets et des changements d'usages** » : comme pour les déchets, le niveau « mauvais » de prise en compte dans le PADD est lié au fait que le projet politique n'évoque pas cet enjeu. Il est préconisé de prendre en compte l'impact environnemental et sanitaire des sites et sols pollués dans les décisions en matière d'aménagement. L'évaluation des pièces réglementaire montre p212 que cela a été fait, car le site potentiellement pollué est en zone Ui qui correspond au site du dépôt pétrolier. Le site n'a aucune vocation d'habitat. Son emprise reste par ailleurs inchangée par rapport au PLU en vigueur.

Développement urbain dans des secteurs concernés par des sols pollués	
	Le site potentiellement pollué est en zone Ui qui correspond au site du dépôt pétrolier. Le site n'a aucune vocation d'habitat. Son emprise reste par ailleurs inchangée par rapport au PLU en vigueur.

Remarque du commissaire enquêteur.

Le calibrage des voiries prévoyant l'accessibilité des véhicules de collecte des déchets ainsi qu'aux aires de stockage des containers à déchets sur les terrains du projet n'est pas une mesure qui vise à la réduction de la production des déchets.

L'Autorité environnementale recommande dans le rapport de présentation :

- d'intégrer dans le focus sur les zones et thématiques susceptibles d'être affectées par la mise en œuvre du PLU une analyse des incidences du projet de PLU sur les secteurs communaux à forte sensibilité environnementale (Znieff, zones humides corridors, etc.) ;

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

La question évaluative relative à la biodiversité permet de pointer d'éventuels secteurs de sensibilité méritant un focus. Elle permet notamment de vérifier si les ZNIEFF, zones humides, corridors, bénéficient d'un zonage adapté : les tableaux 20 et 21 p201-202 et la carte n°58 p 203 attestent de la vérification de la bonne prise en compte de ces enjeux. Aucune incidence négative notable n'ayant été mise en évidence, la réalisation de focus n'est pas justifiée (cf. méthode p 261). L'évaluation indique p 201 "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 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.

L'Autorité environnementale recommande dans le rapport de présentation :

- d'analyser de manière plus complète les incidences liées aux OAP, aux emplacements réservés, aux changements de destination, et autres projets d'aménagement structurants définis dans le projet de paix PLU, et de compléter la séquence ERC ;

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

L'évaluation environnementale a été confortée sur le sujet conformément à la recommandation formulée par l'autorité environnementale dans son 1^{er} avis.

L'évaluation des OAP a été détaillée et des mesures ont été proposées pour éviter, réduire ou compenser les incidences négatives (cf. page suivante). Un focus a été fait pour les emplacements réservés et changements de destination.

L'Autorité environnementale recommande dans le rapport de présentation :

- de clarifier la présentation des mesures ERC, et de justifier pourquoi certaines, bien que proposées en cours de l'évaluation environnementale, n'ont pas été retenues ou bien d'en proposer de nouvelles ou de reconsidérer ce choix ;
- de mettre en place les mesures ERC nécessaires au vu des incidences.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Incidences paysages

R	Organisation des plantations sur les aires de stationnement dans une composition paysagère pérenne de qualité.	<p>◀ Les mesures proposées ci-contre pour réduire et éviter les incidences négatives <u>seront intégrées au PLU.</u></p>
R	Interdire les rangées de boxs individuels ouvrant directement sur les espaces publics.	
R	Toitures végétalisées privilégiant une qualité de mise en œuvre, un choix pertinent de dispositifs limitant l'entretien, afin d'assurer et de garantir une pérennité de l'aménagement.	
E	Traitement paysager des ouvrages de rétention des eaux pluviales	

Remarque du commissaire enquêteur.

Cette proposition d'ajout de mesures est la bienvenue.

R	Possibilité d'une plus grande amplitude de mouvements de terrain dès lors qu'elle a pour objet de lutter contre les risques et les nuisances	<p>◀ <i>En zone de risques, les mouvements de terrain sont régis par le règlement de la carte des aléas. Il n'y a donc pas d'amplitude possible.</i></p> <p><i>Hors carte d'aléas, l'impact des mouvements de terrain est limité. La commune de Luzinay étant implantée en coteau, avec un enjeu de qualité des balms viennoises, il était nécessaire de limiter ces mouvements. De plus, des mouvements plus importants nécessitent une évaluation de l'impact sur les risques naturels proches par une modification du parcours de l'eau.</i></p> <p><u><i>Cette mesure n'a pas été retenue.</i></u></p>
---	--	--

Remarque du commissaire enquêteur.

Je partage l'avis de Vienne Condrieu Agglomération.

Incidences consommation d'espaces

R	Encourager la mutualisation, totale ou partielle, des aires de stationnement.	<p>◀ <u><i>Cette mesure sera ajoutée dans le PLU comme mesures incitatives.</i></u></p>
---	---	---

Remarque du commissaire enquêteur.

L'ajout de cette mesure est dans la droite ligne de l'enjeu « avoir une gestion économe du foncier ».

R	Réglementer l'emprise au sol hors zone d'aléas (40%)	<p>◀ <u><i>Cette mesure faite référence à la zone A et UE. Elle sera en partie prise en compte.</i></u></p> <p><i>L'objectif de la commune est de favoriser l'activité agricole. Les bâtiments sont soumis à de nombreuses normes (hors code de l'urbanisme).</i></p>
---	--	---

E	Exigences de superficies d'espaces éco-aménagés hors zones agricoles (A) et naturelles (N). Elles ne s'appliquent pas aux terrains d'une superficie totale inférieure à 200 m ² , à la date d'approbation du PLU.	<p>◀ Cette mesure est prise en compte à travers différents outils : obligation de surfaces de pleine terre, stationnement perméable, préservation des cœurs d'îlot, obligations de strates végétales.</p>
---	--	---

E	Les éléments d'architecture anciens ayant valeur de patrimoine doivent être conservés ou remis en valeur à l'occasion de travaux de restauration.	<p>◀ Cette mesure est intégrée au projet de PLU au travers un recensement des constructions patrimoniales.</p> <p>Afin d'étendre cette réglementation à des éléments plus ponctuels, le règlement proposera des outils complémentaires.</p>
---	---	---

Incidences biodiversité

R	Exiger la plantation d'arbres, autant que nécessaire, pour réobtenir a minima la même surface de houppier	<p>◀ Cette mesure sera intégrée au projet de PLU</p>
---	---	--

E	Dans les secteurs Nz et Nco, les clôtures doivent être perméables et ne pas remettre en cause les corridors écologiques.	<p>◀ Cette mesure est intégrée au règlement du PLU, p145.</p>
---	--	---

E	<p>En secteur indicé « z », n'autoriser que les aménagements légers et uniquement s'ils sont directement liés à la découverte et la valorisation des milieux naturels (y compris cheminements piétonniers) sous réserve qu'ils soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.</p> <p>Y autoriser les travaux uniquement s'ils s'avèrent indispensables à la bonne gestion et/ou la restauration des zones humides ou au maintien de la biodiversité.</p> <p>N'autoriser les clôtures que si elles sont perméables et garantissent la circulation de la petite faune</p>	<p>◀ Cette mesure est en partie intégrée au règlement du PLU.</p> <p>Le règlement ouvre les interventions pour prendre en compte les aménagements liés à l'intérêt général, sans y autoriser toutefois les constructions</p>
---	---	--

Incidences santé

R	Inclure un ou plusieurs espaces spécifiquement réservés à la pratique du compostage dans tout projet	◀ Cette mesure sera intégrée au PLU
---	--	-------------------------------------

Incidence Énergie, GES et climat

R	En zone Ux : ombrières photovoltaïque et limitation de l'imperméabilisation des sols dans les zones de stationnement	<p>◀ Cette mesure est en partie prise en compte. La zone UX n'offre plus de possibilité de construction. Le règlement, p84, prévoit des revêtements perméables dans les nouvelles opérations.</p> <p>Les ombrières photovoltaïques ne sont pas interdites. Un projet d'ombrières sur le parking du gymnase est à l'étude avec Vienne Condrieu</p>
---	--	---

R	Adaptation possible des règles pour favoriser les constructions et extensions remplissant des critères de performance énergétique ou comportant des équipements de production d'énergie renouvelable	<p>◀ Cette mesure est prise en compte. Pour les toitures, des formes et couleurs différentes sont autorisées pour des raisons de production d'énergie et de qualité environnementale. Une dérogation pour les implantations est permise pour l'isolation ou la mise en œuvre de dispositifs de protection contre le rayonnement solaire.</p>
---	--	--

Remarque du commissaire enquêteur.

Pour les toitures le règlement impose une pente comprise entre 35 et 45 %. Or, en France, l'inclinaison optimale pour un panneau photovoltaïque est située entre 30 et 35 %. Ne pourrait-on pas introduire dans le règlement des pentes de toit une flexibilité qui permette lorsque des panneaux photovoltaïques sont prévus dans le projet de construction d'avoir une inclinaison qui maximise l'apport de l'énergie solaire ?

E	Justification des besoins en stationnement quand pas de norme	<p>◀ Seules les destinations « Équipements d'intérêt collectif et services publics » ne sont pas réglementées, pour une adaptation à chaque équipement. La variété des équipements, mais aussi leur localisation (ex. : mutualisation avec des places à proximité) rend une règle fixe non pertinente.</p>
---	---	--

R	Privilégier les matériaux renouvelables, bas carbone, biosourcés ou recyclables, ainsi que le réemploi de matériaux issus notamment de la démolition
----------	--

◀ Cette recommandation sera ajoutée au PLU.

E	Prévoir des points de recharge vers les véhicules électriques ou hybrides
----------	---

◀ La réalisation de points de recharge est obligatoire en fonction du nombre de places de stationnement, hors cadre PLU. La commune de Luzinay a une borne en projet près de la mairie (RP, T1, p37), au Parking du Parc du Verger des écoliers. Une délibération avec le TE38 sera prise en Conseil municipal du 12/02/2025.

Risque de dégradation du bosquet et de la zone humide (OAP du Silo)	E	Evitement du nord du bosquet (habitat d'espèces faunistiques, quelques arbres remarquables) et de la zone humide pédologique et intégration dans le projet en tant qu'espace vert
	R	Intégrer la partie sud de la prairie de fauche dans la continuité du vallon du Béal de Maras (intérêt pour la trame verte et bleue, zone humide au niveau de l'alignement d'aunies).

▲ 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 ruisseau du Béal

L'Autorité environnementale recommande pour l'articulation du projet de PLU avec les autres plans, documents et programmes

- de préciser l'articulation entre le projet de PLU et les orientations issues du contrat de milieu « quatre vallées du Bas-Dauphiné ».

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

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 seront plus directement. Cela concerne ainsi les PLU (i), aux documents en tenant lieu et aux cartes communales. 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'à lui.

Analyse d'octobre 2023

Contribution des orientations aux enjeux environnementaux							
Des maillages piétons à intégrer pour rejoindre un espace vert et de promenade le long du béal							
Création d'un épannelage des toitures							
Création d'espace vert en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future)							
Epaisseur paysagère de retrait vis-à-vis des constructions existantes (5m mini)							
Espace vert le long du Béal, utilisé également comme chemin d'entretien (hors zone d'urbanisation future)							
Aménagement paysager le long de la future voie							
Accompagnement végétal du chemin							
Proposer une structuration de la voie comme une réinterprétation des formes anciennes : un front urbain constitué...							
Une noue paysagée, arborée servant à la gestion des eaux pluviales de 2 m mini de large							
Palette végétale incluant des arbres de haute tige pour accompagner la voie							
La voie verte et les trottoirs seront en revêtements clairs et perméables							
Le stationnement en long sera en dalles drainantes ou autre matériau perméable							
Stationnement paysagé (arbres)							
L'ensemble des projets devra prévoir des systèmes de récupération des eaux de pluie pour une utilisation non liées à la consommation humaine							
Le projet devra s'inscrire dans une approche globale des déchets							

Analyse produite pour le 2e arrêt

Risques d'incidences	
	++ Création d'une continuité avec la rue historique principale Composition d'un front bâti sur la future voie comme une réinterprétation architecturale de la rue ancienne Mise en valeur des espaces communs par une structure végétale Epannelage des toitures Création d'espace vert en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future) Epaisseur paysagère de retrait vis-à-vis des constructions existantes (5m mini) Aménagement paysager le long de la future voie Noüe paysagée, arborée servant à la gestion des eaux pluviales de 2 m mini de large Palette végétale incluant des arbres de haute tige pour accompagner la voie Stationnement paysagé (arbres)
	+ Création d'espace vert en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future) Epaisseur paysagère de retrait vis-à-vis des constructions existantes (5m mini) Noüe paysagée, arborée servant à la gestion des eaux pluviales de 2 m mini de large
	+ Mise en valeur des espaces communs par une structure végétale Création d'espace vert en lien avec l'aménagement d'un chemin le long du Béal (hors zone d'urbanisation future) Noüe paysagée, arborée servant à la gestion des eaux pluviales de 2 m mini de large Palette végétale incluant des arbres de haute tige pour accompagner la voie
	 Risque de dégradation du bosquet (habitat d'espèces faunistiques, quelques arbres remarquables) et de la zone humide pédologique ;
	Risque de rupture de la continuité du vallon du Béal de Maras (intérêt pour la trame verte et bleue, zone humide au niveau de l'alignement d'aulnes).
	+ Noüe paysagée, arborée servant à la gestion des eaux pluviales de 2 m mini de large Voie verte et trottoirs en revêtements clairs et perméables* Stationnement en long en dalles drainantes ou autre matériau perméable Systèmes de récupération des eaux de pluie pour une utilisation non liées à la consommation humaine

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique de la consommation d'espace

- de clarifier l'analyse relative à la consommation de foncier, dans les ENAF, sur la période 2011-2021 et sur les 10 dernières années avant l'arrêt du projet de PLU.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

À la suite du 1^{er} 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.

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique des milieux naturels, de la biodiversité p, des continuités écologiques

- d'intégrer dans l'évaluation environnementale des investigations écologiques adaptées et ciblées sur les secteurs de projets identifiés par le 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.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Concernant la pression d'inventaire sur la zone de projet faisant l'objet de l'OAP n°1 du Silo, cette dernière répond au principe de proportionnalité qui constitue un principe cardinal de l'évaluation. En effet, eu égard au fait que l'analyse est menée au stade de la planification, sans projet défini et sur la seule base d'orientations d'aménagement, il n'apparaît 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.

Toujours conformément au principe de proportionnalité, 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.

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique de la ressource en eau

- de dresser un bilan besoins-ressources en eau potable à l'échelle de la commune, prenant en compte l'urbanisation projetée, intégrant les effets sur la ressource, en lien avec les évolutions climatiques prévisibles.

- préciser la compatibilité du dispositif d'assainissement avec le projet de PLU, en intégrant les projections démographiques des communes rattachées à la station de traitement des eaux usées.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Les effluents générés par le projet d'urbanisation seront raccordés à la STEP de Vienne Sud située à Reventin-Vaugris, d'une capacité de 125 000 EH. Cette station reçoit en moyenne 48 % de la charge, soit 60 000 EH en moyenne, portée à 70,8 %, soit 88 500 EH si l'on regarde le centile 95 (= 95 % des valeurs mesurées sont en dessous et 5 % sont au-dessus). 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.

Remarque du commissaire enquêteur.

La réponse ci-dessus est le texte de la réponse à un mail que j'avais adressé à Mickaël PARIDIOT Directeur du Cycle de l'Eau à Vienne Condrieu Agglomération pour l'interroger sur la capacité de la station d'épuration de traiter les effluents actuels et à venir.

Il précisait concernant le SPANC que « 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 % ».

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique du cadre de vie et de la santé

- de compléter l'analyse des niveaux de bruit et de pollution de l'air, en particulier dans les secteurs voisins des grandes infrastructures de transport et de la zone d'activité du territoire ;

- d'analyser les incidences en matière de bruit et de pollution sur tous les secteurs d'aménagement ou de projets définis par le PLU, et de définir des mesures ERC adaptées ;
- 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, notamment en proximité des grands axes de circulation et de la zone d'activité ;
- de compléter le règlement du PLU afin de prendre en compte les nuisances liées aux moustiques tigre.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Les enjeux relatifs à la qualité de l'air et au bruit sont respectivement modérés et faibles sur la commune. L'évaluation environnementale s'est quant à elle attachée à vérifier la bonne prise en compte de ces pollutions et nuisances (p 211 et suivantes). Les dispositions du PLU devraient contribuer à ne pas aggraver les niveaux de pollution, 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.

L'évaluation s'est basée sur les données disponibles (recensement et cartographie des infrastructures de transport classées au titre de la loi bruit, caractérisation des concentrations moyennes à l'échelle communale pour les principaux polluants, identification des enjeux associés). Il n'est pas possible, sans analyses spécifiques, d'aller au-delà des éléments consignés dans le rapport de présentation.

Le bruit et la pollution de l'air font partie des critères d'analyse retenus dans le cadre des focus évaluatifs sur les secteurs d'aménagement ou de projet définis par le PLU : en tant que de besoin ont été définies des mesures ERC adaptées à leur ampleur.

La prise en compte de ces enjeux dans le PADD l'est de manière induite (le PLU ne pouvant quoi qu'il en soit agir de manière directe) au travers des orientations contribuant à réduire les pollutions et nuisances à la source (développement des modes actifs, éloignement).

Au vu du développement programmé et des dispositions prises par le PLU, il n'apparaît pas opportun de prévoir des analyses plus poussées sur le sujet, qui relèvent par ailleurs plus du stade projet que de la planification.

En ce qui concerne les nuisances liées au moustique tigre, le moyen le plus efficace pour lutter contre sa prolifération reste d'éliminer tout ce qui pourrait constituer un gîte pour ses larves, c'est-à-dire les eaux stagnantes. Pour cela chacun peut agir en ayant les bons réflexes, résumé par l'Agence Régionale de la Santé (<https://www.savoie.gouv.fr/Actualites/Actualites/Seproteger-du-moustique-tigre>). Le PLU dispose de peu (pas) d'outils réglementaires pour agir dans ce domaine. Il peut être envisagé de conforter le règlement avec les éléments suivants.

« Concernant la gestion des eaux pluviales, il importe de prendre certaines précautions pour ne pas favoriser la prolifération des moustiques, dont le « moustique tigre » potentiellement vecteur du chikungunya, de la dengue et du Zika. Cette variété de moustique s'est progressivement implantée depuis

2012 dans 12 départements de la région Auvergne-Rhône-Alpes, dont l'Isère. Le rayon d'action du moustique tigre se limite à environ 100 mètres autour de son gîte ».

Remarque du commissaire enquêteur.

La prise en compte durable et efficiente du risque de transmission de maladies vectorielles par le moustique tigre nécessite une réflexion lors de la conception des projets d'urbanisme pour ne pas créer d'espaces pouvant constituer des gîtes larvaires. Le règlement peut donner lieu à la définition de règles écrites (interdiction des bassins d'ornement, des regards d'eau pluviale avec décantation...).

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique des déplacements

- d'intégrer aux orientations prévues par le PLU les 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.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

L'offre actuelle en transport en commun (compétence de Vienne Condrieu Agglomération) ne permet pas de répondre aux besoins de déplacements des habitants de Luzinay (fréquence). Toutefois, nous notons une augmentation des demandes de transports à la demande dans nos « communes villages ».

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. Dernièrement l'OAP du Centre-bourg a permis de créer un cheminement piétonnier entre le quartier de l'Église et le quartier de la Mairie.

Le rapport de présentation, tome 1a-Diagnostic territorial, apporte également des précisions sur la mutualisation des places de stationnement près des équipements (parking ouest) qui assurent un rôle de covoiturage (page 37), même si aucune place n'est matérialisée. Cette signalétique peut être mise en place, tout comme celle de l'autopartage.

Un seul grand secteur d'aménagement est prévu, dans le centre village (OAP du silo) : les accès piétons sont prévus vers les arrêts de transports en commun. La voirie créée dans cette opération n'a pas pour objet de recevoir un stationnement important (qui se ferait au détriment des plantations). Cependant, les distances réduites entre cette zone et le parking ouest (environ 6 min à pied) donnent la possibilité d'organiser un covoiturage ou un autopartage à proximité.

Remarque du commissaire enquêteur.

La relation entre le maillage piéton et les arrêts de transport en commun n'est pas mentionnée dans les documents du PLU.

L'Autorité environnementale recommande sur la thématique du changement climatique

- de compléter le dossier avec un bilan de carbone du PLU et de préciser comment la commune contribue à l'atteinte de l'objectif national de neutralité carbone à l'horizon 2050.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

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, sauf à s'appuyer sur des hypothèses invérifiables. Ainsi, pour être complet et pertinent, un bilan GES de PLU nécessiterait de connaître :

- *Les énergies et niveaux de performance des constructions neuves et des réhabilitations*
- *Les modes de transports, distances parcourues nouvelles engendrées par le PLU*
- *L'occupation des sols précise des zones artificialisées, y compris pour les infrastructures (taux d'imperméabilisation, de végétalisation après aménagement)*
- *Les impacts du PLU sur les quantités de déchets générés (y compris liés aux activités), sur les besoins énergétiques, sur les matériaux mis en œuvre...*

Ainsi, sauf à n'estimer qu'une fraction des émissions de GES, le Bilan Carbone[®] ne permet pas, dans les moyens d'élaboration d'un PLU, d'objectiver pleinement le coût carbone du plan.

L'outil GES PLU n'a pas été mobilisé dans la mesure où cet outil permet de comparer les émissions de gaz à effet de serre générées ou évitées par différents scénarios d'aménagement par rapport à la situation actuelle du territoire de la commune. Cet outil d'aide à la décision s'utilise dans la phase d'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durable du territoire à l'échelle communale, en amont donc de l'évaluation environnementale du projet de territoire, et nécessite que soient étudiés plusieurs scénarios.

L'Autorité environnementale recommande sur les solutions raisonnables et exposé des motifs pour lesquels le projet de plan local d'urbanisme a été retenu.

- 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, de l'arbre des décisions ayant conduit, notamment au regard des critères environnementaux, au choix retenu.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

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. Ce parti permet de ne pas consommer de terres en extension, limitant l'imperméabilisation, maintenant le caractère naturel ou agricole et, par conséquent, limitant l'impact sur l'environnement. Monsieur le Maire insiste toujours sur l'ambition de la municipalité de préserver le caractère rural du village.

Une première hypothèse de développement correspond au maintien du rythme de croissance prévu dans le PLU approuvé en 2017, soit, 13 log/an min : à enveloppe urbaine égale, ce scénario de croissance démographique s'avère trop rapide au regard des équipements et de l'impact sur le

paysage et l'environnement. En effet, il implique une forte densification avec une réduction des espaces verts en cœurs d'îlots, des espaces de jardins, une augmentation du nombre de véhicules.

La volonté de préserver les espaces perméables au regard des risques naturels, de maintenir le maillage des espaces verts urbains (cœur d'îlots) pour le cadre paysagé et la biodiversité, la lutte contre les îlots de chaleur (enjeu de santé) et pour la faune, ont conduit à un scénario de croissance de 9 log/an en moyenne.

Les hypothèses de développement seront reprises dans le PLU.

L'Autorité environnementale recommande pour la prise en compte de l'environnement par l'évolution du projet de PLU

- sur la base d'une analyse actualisée de la consommation d'espaces passés et de la définition des ENAF les objectifs de consommation foncière et de production de logements, en veillant à s'inscrire dans la trajectoire fixée par la loi climat résilience et dans les objectifs inscrits au SCoT et au PLH.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

À la suite du 1^{er} 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.

Consommation espace naturel dans le projet de PLU : environ 1 ha sont classés en zone urbaine du PLU dont, une partie en zone rouge de la carte des aléas et donc inconstructible. Ces espaces naturels ne sont donc pas menacés.

Consommation espace agricole dans le projet de PLU : environ 1,8 ha dont, 1 ha dans l'OAP du silo qui n'a plus de caractère agricole actif. Quelques parcelles éparses sont identifiées dans la zone urbaine.

Le PLU intégrera le détail de la consommation future.

La consommation foncière se limite aux parcelles incluses dans l'enveloppe urbaine. Le 1^{er} arrêt du PLU souhaitait une limitation plus importante du développement de l'habitat (zone avec interdiction de nouveaux logements, limitation des hauteurs sur d'autres secteurs ...). Les avis reçus à la suite de ce projet de PLU, défavorables par rapport au choix de développement, ont déjà conduit à un réajustement des objectifs de consommation foncière et de production de logements.

Le projet de PLU s'inscrit dans les objectifs du SCOT (avis favorable) et du PLH.

- L'Autorité environnementale recommande d'adapter le projet de PLU au regard de la ressource en eau du territoire et des zones exposées aux nuisances (bruit, pollution).

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Le projet de PLU permet la création de 109 logements, correspondant à un objectif démographique d'environ 2500 habitants à terme (2397 habitants INSEE RP 2021). Le Bilan Besoins Ressources en eau ne peut s'appréhender à l'échelle d'une commune. Toutefois, plusieurs dispositions allant dans le sens des économies d'eau potable ont été prises : la maîtrise du développement urbain et de la croissance démographique premièrement, mais aussi certaines dispositions réglementaires : des dispositifs de récupération des eaux pluviales doivent être mis en place (page 86 du règlement écrit au titre V - dispositions communes à plusieurs zones) ; l'emprise au sol totale des annexes dont les piscines est limitée à 8 % en zone urbaine, l'emprise au sol des piscines est limitée à 40 m² pour les habitations existantes en zone A.

Les enjeux relatifs à la qualité de l'air et au bruit sont respectivement modérés et faibles sur la commune. L'évaluation environnementale s'est quant à elle attachée à vérifier la bonne prise en compte de ces pollutions et nuisances (p 211 et suivantes). Les dispositions du PLU devraient contribuer à ne pas aggraver les niveaux de pollution, 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.

Remarque du commissaire enquêteur.

Le règlement de la zone A limite à 40 m² la surface de bassin, ce qui est différent de l'emprise au sol qui doit prendre en compte les aménagements qui l'entourent.

L'Autorité environnementale recommande de compléter le règlement et les orientations de l'OAP p du silo de manière à prendre en compte les sensibilités écologiques du secteur ;

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

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 l'obligation de restitution.

L'Autorité environnementale 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.

Réponse de Vienne Condrieu Agglomération

Des prescriptions sur l'aspect architectural du bâti existant seront ajoutées à l'OAP (maintien/création d'un ordonnancement des fenêtres, respect du gabarit des ouvertures ...).

Remarque du commissaire enquêteur.

La possibilité de démolition qu'envisage l'OAP est-elle réellement envisageable alors que les caractéristiques des bâtiments existants sont semblables à celles des bâtiments répertoriés au titre du patrimoine local et ceux-ci se trouvent dans le périmètre de protection de la chapelle Saint-Jean-Baptiste.

8. Analyses des contributions du public et des réponses communales

8.1.1. Item « demande de changement de zonage »

Contribution de Madame DAVID en date du 17 février 2025



La contribution a été déposée par ses enfants. Madame DAVID est propriétaire de la parcelle 1762. Ses enfants envisagent :

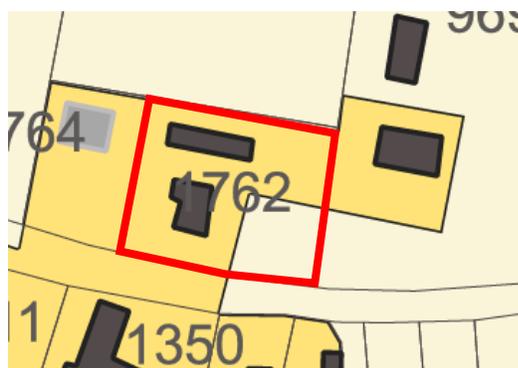
- une division parcellaire qui permet une nouvelle construction à l'arrière de la maison existante et la création d'un chemin pour la desserte du terrain agricole (parcelle 1763).

- la vente de la maison actuelle.

Un plan illustrant le projet envisagé (format A4) est joint à la contribution.

Les enfants de Madame DAVID interrogent la municipalité sur la possibilité de réaliser leur projet dans le cadre réglementaire du projet de PLU.

Contribution de Madame DAVID Eliane en date du 27 février 2025



Madame DAVID dépose une lettre ainsi que 2 pièces jointes (photo de l'accès et un plan de division parcellaire) qui complètent et modifient en partie la contribution déposée le 17 février. La modification souhaitée est de classer en zone UBn la totalité de la parcelle 1762.

Remarque du commissaire enquêteur : la zone UBn n'existant pas, je pense qu'il s'agit d'une demande de classement en UCn.

Réponse de la commune

Le PADD affirme un objectif de maîtrise du développement urbain (orientation 1) avec notamment le principe de non-extension des hameaux. Le projet de PLU a ainsi limité les possibilités de nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine existante pour l'ensemble des hameaux éloignés du centre, dont celui du Fourgeon. La limite de la zone UCn a été ramenée « au plus près » du bâti existant, à la demande des PPA après le premier arrêt du PLU.

Il ne peut pas être donné une suite favorable à cette demande qui va également à l'encontre de l'avis de l'État, celui-ci demandant de limiter la constructibilité aux seules extensions et annexes des habitations existantes en secteur UCn.

Analyse du commissaire enquêteur : la réponse de la commune est réglementairement justifiée. Cependant, la réalité d'une possibilité d'exploitation agricole de cette petite partie de la parcelle ne me paraît pas relever du bon sens.

Contribution de Monsieur DRIENCOURT René du 17 février 2025



Propriétaire des parcelles 811, 812 et 815, il demande que l'inconstructibilité de ses parcelles soit levée. Sa demande est étayée par les éléments suivants :

- ces parcelles sont cohérentes avec l'objectif du PADD et du SCoT réunis concernant les dents creuses, par suite de l'expertise de ces terrains par le cabinet BOURGUIGNON Jean-Yves.
- ces terrains sont situés à seulement 300 mètres de l'école et à 200 mètres du complexe sportif et culturel,
- les accès se font à partir de l'ancienne route départementale et non directement sur la RD36 et un sentier piéton aménagé par la commune au pied de la propriété permet aux enfants d'Illins de rejoindre l'école
- le secteur est desservi par les réseaux : eaux usées, eaux pluviales (fossé en limite sud de la propriété),

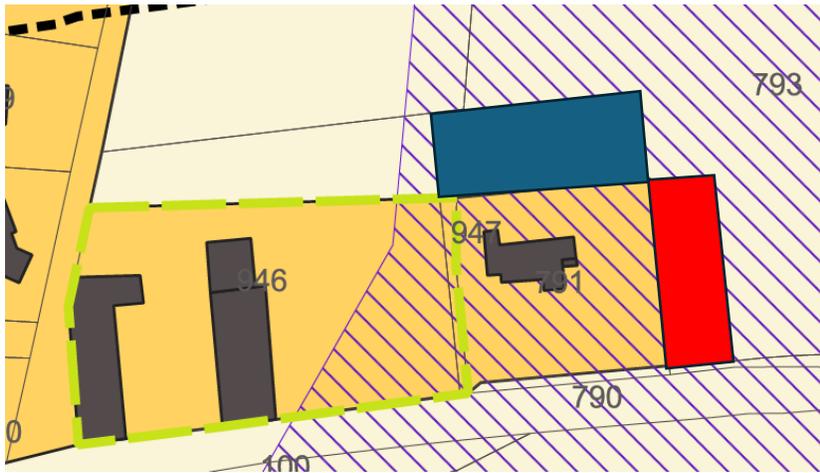
adduction d'eau potable, EDF moyenne tension (une ligne et un transformateur sont implantés sur les terrains), Gaz de France et France Télécom.

Sur le plan personnel, il indique :

- « nous nous sommes toujours efforcés d'accompagner les objectifs de la commune de Luzinay,
- mon père, aujourd'hui décédé, fut pendant une période premier adjoint de cette belle commune qu'est Luzinay. Intègre il n'a jamais voulu mettre en avant ses biens personnels.
- cela fait plus de 20 ans que nous sommes en attente d'une réponse favorable malgré nos demandes faites par courrier.
- la citation relevée dans le courrier de la commune « le potentiel constructible au sein du bourg et des hameaux répond aux objectifs démocratiques de la commune » est inacceptable pour ma part, l'orientation de la commune ne remplit pas les objectifs gouvernementaux et les directives du PADD et du SCoT au niveau environnemental,
- les habitants de Luzinay ont manifesté lors de plusieurs réunions leur mécontentement concernant le bruit et la pollution des voitures des parents se rendant à l'école ».

« Mes terrains seraient une solution factuelle à ce problème d'actualité et récurrent pour de futurs Luzinaisards ».

Contribution de M. MOUSSET Gérard contribution du 27 février 2025



Le projet de PLU réduit la surface constructible des parcelles 947 et 791 (en bleu sur la figure). Monsieur 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.

Contribution de M. MOUSSET

Gérard du 11 mars 2025

M. Mousset dépose un courrier composé d'une lettre manuscrite, d'un plan illustrant l'évolution du zonage et d'un extrait du règlement graphique.

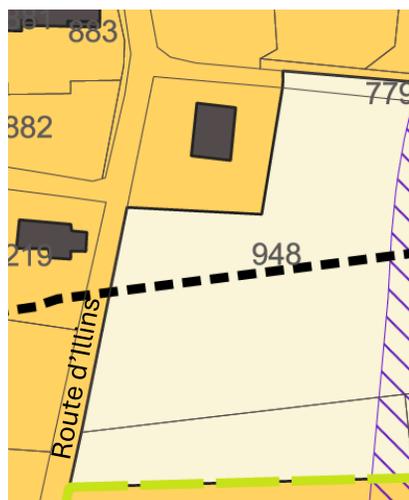
Réponse de la commune.

Cette portion de la parcelle A793 se trouve dans la même configuration que les parcelles 947 et 791 : l'implantation d'une nouvelle construction reviendrait 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). La limite de la zone urbaine a été rapprochée au plus près des constructions existantes sur l'ensemble des hameaux, dont Illins.

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.

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

Contribution de M. LAURENT Georges du 27 février 2025



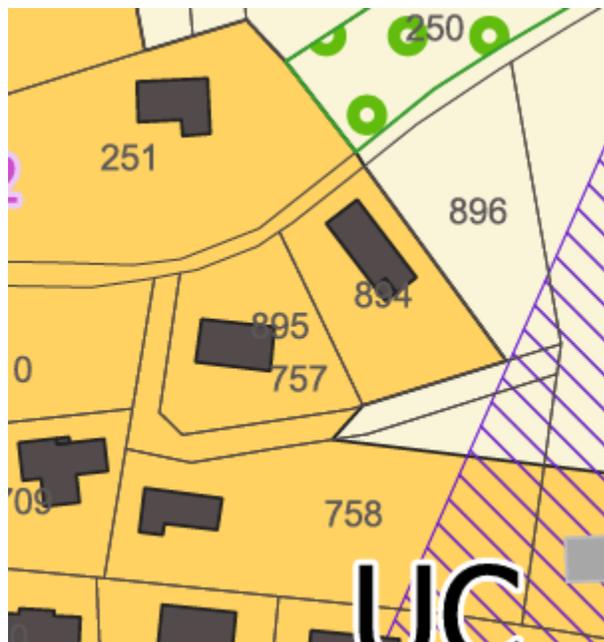
Monsieur LAURENT demande que, sur la parcelle A948, une bande de 35 mètres de large le long de la route d'Illins retrouve sa constructibilité. Il ajoute que des demandes de construction ont été déposées plusieurs fois et qu'elles ont eu des réponses négatives alors que la bande de terrain est constructible.

Réponse de la commune.

Comme pour la demande précédente : l'implantation d'une nouvelle construction dans cette portion de la parcelle A948 reviendrait 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). La limite de la zone urbaine a été rapprochée au plus près des constructions existantes sur l'ensemble des hameaux, dont celui d'Illins.

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

Contribution de M. et Mme POULET



Ces personnes demandent le classement en zone constructible de leur parcelle N 896 située au 61 chemin Piot à Illins. Elles précisent que, par suite des récentes constructions sur la parcelle N 758, la viabilisation est très accessible pour cette parcelle.

Contribution complémentaire de M. et Mme POULET

Dépôt le 20 mars d'un document format A4 illustrant par une vue aérienne la localisation de la parcelle N 896

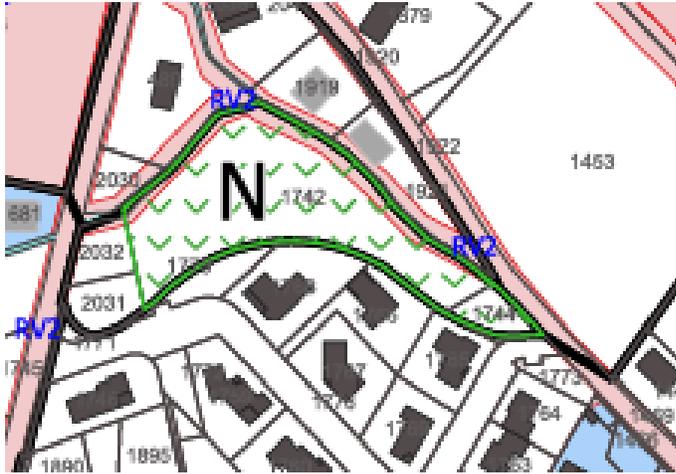
Réponse de la commune.

Comme pour la demande précédente : l'implantation d'une nouvelle construction dans cette la parcelle 896 reviendrait 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). La limite de la zone urbaine a été rapprochée au plus près des constructions existantes sur l'ensemble des hameaux, dont celui d'Illins.

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

Contribution de M. BLEUZÉ Clément et Mme PELAZ Marlène déposée le 10 mars 2025



Ces personnes résident au 63 « le coteau des mésanges », au pied de la parcelle boisée OB 1742. Dans leur contribution (copie d'un mail en date du 10/08/2022), ils décrivent les différents travaux qu'ils ont dû réaliser pour lutter contre les « torrents de boue » qui se forment sur cette parcelle et qui traversaient leur lotissement lors d'épisodes pluvieux.

Aujourd'hui, ils constatent que les ouvrages réalisés et le développement de la végétation freinent l'écoulement et réduisent considérablement les problèmes

liés au ruissellement pour les pluies d'intensité normale.

En conséquence, ils demandent que la parcelle OB 1742, qui était classée comme constructible dans le PLU précédent, soit classée en espace boisé.

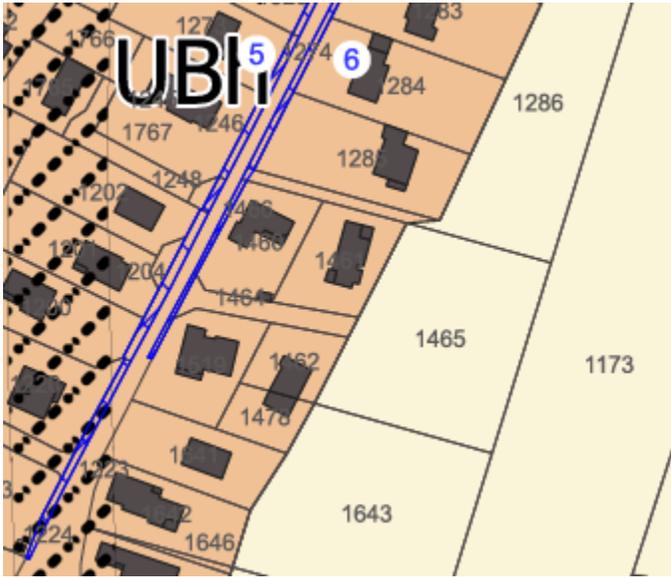
Ces personnes indiquent également dans leur courrier que cette parcelle était dans une zone de risque torrentiel et de glissement de terrain.

Réponse de la commune.

Le classement de cette parcelle en zone naturelle ou zone N répond bien aux mêmes préoccupations de maintien de son état boisé, permettant aussi de limiter le ruissellement dans ce secteur et en aval du Petit Mongey.

Analyse du commissaire enquêteur : Cas rarissime. La réponse a précédé la demande !

Contribution de M. BUGNON MURYS en date du 8 mars 2025



Par courrier (lettre et plan) en date du 8 mars 2025, M. BUGNON MURYS demande que la parcelle B1465 soit classée en zone constructible.

Il précise que cette parcelle était classée AUB au POS, qu'elle est viabilisée en réseaux humides et secs et que cette demande est faite pour permettre à son petit-fils de construire.

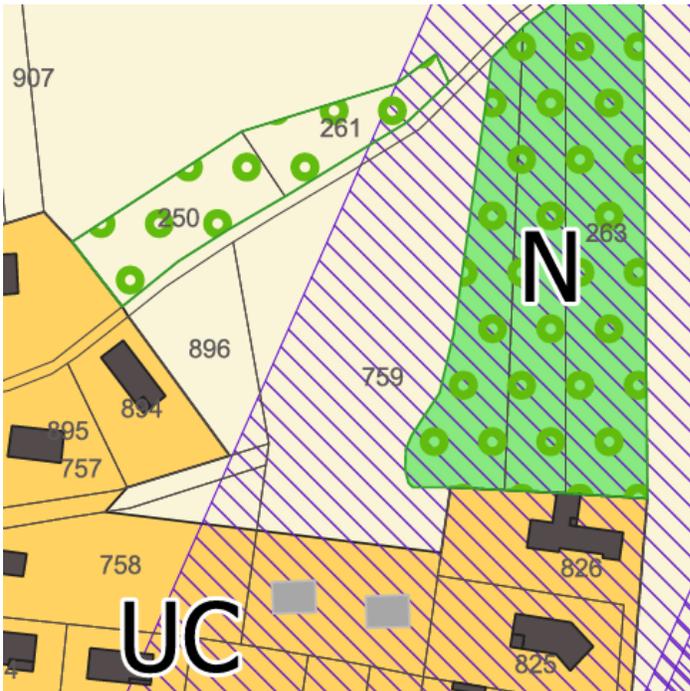
Réponse de la commune.

Cette parcelle est classée en zone agricole dans le PLU actuel, l'orientation 1 du PADD visant à maîtriser le développement urbain

prévoit le maintien de l'enveloppe urbaine actuelle, sans extension. 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 maîtrisée.

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

Contribution de M. et Mme PETROZZI Frédéric déposée le 20 mars 2025



La contribution de M. PETROZZI se compose d'une lettre, de 2 vues aériennes et d'un plan cadastral.

Elle a pour objet le changement de zonage de la parcelle 915 (759 sur le plan) pour la rendre constructible.

Sa demande est motivée pour rapprocher son lieu d'habitation du dépôt de son entreprise qui est situé sur la zone artisanale de Noyerée.

Il précise que cette parcelle est desservie par le chemin du Piot au nord comme au sud, qu'elle est viabilisée en réseaux secs et humides et qu'elle n'est plus exploitée depuis plus de 30 ans.

Contribution de M. et Mme PETROZZI Frédéric envoyée par mail.

Ce courrier électronique envoyé le 19 mars 2025 est composé des mêmes pièces que celles remises lors de la permanence du 20 mars.

Réponse de la commune

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 (stopper l'extension des hameaux afin de maintenir et de préserver les espaces naturels et agricoles). La limite de la zone urbaine a été rapprochée au plus près des constructions existantes sur l'ensemble des hameaux, dont Illins.

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.

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

8.1.2. Item « compatibilité d'un projet particulier avec celui du PLU »

Contribution de Monsieur VENET du 17 février 2025



Potentiel acquéreur du bâtiment repéré P11, Monsieur VENET envisage de créer au sein de ce bâtiment 3 logements. Comme la création de ces logements implique celle de places de stationnement pour des véhicules automobiles, il envisage de les créer dans le prolongement, côté RD36, du parking existant. Il envisage par ailleurs l'implantation d'une nouvelle maison d'habitation devant ou à l'arrière du bâtiment existant (côté opposé à la RD36).

Monsieur VENET interroge la municipalité sur la possibilité de réaliser son projet (création d'un parking et d'une nouvelle maison) dans le cadre réglementaire du projet de

PLU.

Contribution par mail de Monsieur VENET

L'objet du mail est identique à celui de sa contribution du 17 février 2025. Deux vues aériennes permettent de visualiser les bâtiments existants et leur environnement.

Réponse de la commune.

Étant située en zone A, aucune nouvelle construction ne sera possible (comme dans le PLU en vigueur). 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 – cf. règlement 4A2 – prescriptions patrimoniales au titre de l'article L.151-19 – référence P11 – ainsi que l'ensemble des dispositions qui s'appliquent dans la zone A. Le projet devra notamment respecter les normes de stationnement (2 places par logement) sans empiéter sur l'espace agricole. Il est également précisé que le bâtiment étant dans un secteur affecté par le bruit de la RD36, il devra respecter les prescriptions d'isolement acoustique minimum contre les bruits extérieurs (cf. annexe 5.5 Arrêté de Classement Sonore).

Analyse du commissaire enquêteur : je partage l'avis de la commune.

Contribution de M. BUGNET en date du 27 février 2025

Monsieur Bugnet dont la visite est motivée par un refus de création d'ouverture sur sa maison, prend connaissance du projet d'OAP rue des Allobroges qui est sur sa propriété.

Il ne se dit pas fermé pour parler de ce projet qu'il découvre et évaluer la cohérence avec le sien. Il demande à être associé au projet de cette OAP.

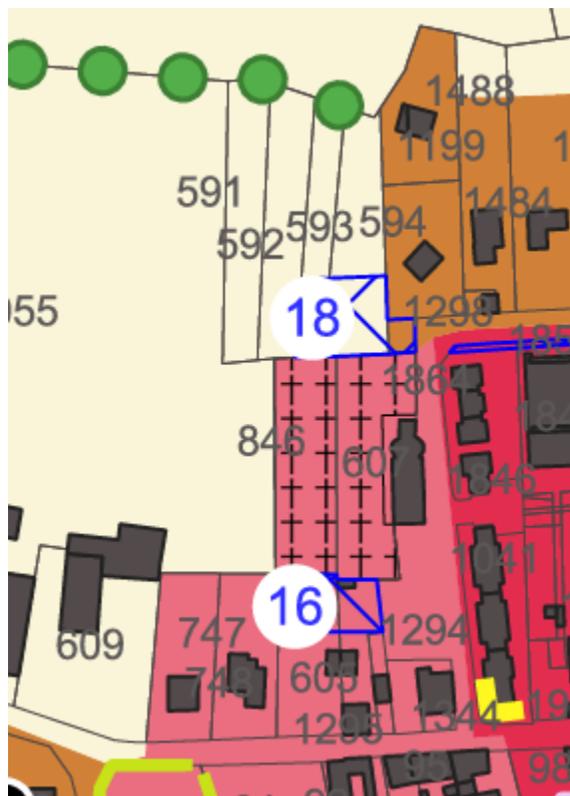
Réponse de la commune.

La commune reprendra contact.

Analyse du commissaire enquêteur : je prends acte de l'engagement de la commune.

8.1.3. Item « emplacement réservé »

Contribution de Monsieur Christian COCHARD du 17 février 2025



Monsieur COCHARD est propriétaire des parcelles sur lesquelles sont prévues les extensions du cimetière (ER n°16 et 18).

Monsieur COCHARD s'interroge d'abord sur le choix d'agrandir le cimetière en l'allongeant plutôt qu'en l'élargissant comme cela a été fait pour le précédent agrandissement.

Ensuite, pour des raisons de proximité avec sa maison et sa piscine, il est opposé à l'extension du cimetière prévue par l'ER 16.

En revanche, comme il est le propriétaire des parcelles 592, 593 et 594, il n'est pas opposé à une cession de celles-ci afin que l'extension se fasse seulement de ce côté.

Contribution de Monsieur Christian COCHARD remise le 27 février 2025

Contribution par courrier structuré en deux parties.

La première a pour objet l'extension du cimetière (ER 16 et 18) et complète sa contribution faite le 17 février 2025. Dans ce courrier, Monsieur Cochard rappelle son opposition au projet d'extension du cimetière par le Sud. Il affirme son refus de céder les parcelles B605 et B719. Il serait plus ouvert à céder ses parcelles au Nord (B592, 593 et 594) et énumère les avantages qu'aurait la municipalité à prévoir cette extension uniquement sur ces parcelles.

Dans la deuxième partie, Monsieur Cochard apporte des compléments sur les conditions à respecter avec les habitations existantes. À savoir :

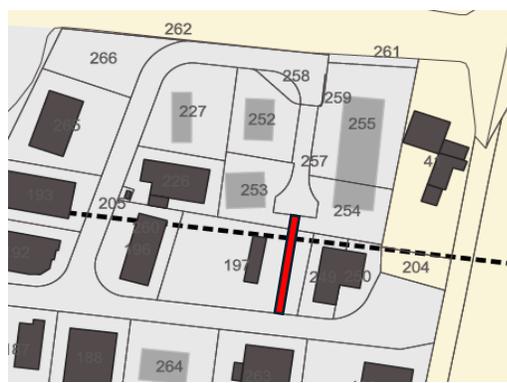
- dans le cas d'une extension par le Sud, les deux habitations seraient à moins de 35 mètres (10 et 25 m)
- rappel de l'article R2223-2 du CGCT pour les communes de plus de 2000 habitants (procédure particulière)
- dans cette procédure particulière, l'enquête publique soulèverait probablement des problèmes de distances et de risques sanitaires avec l'écoulement naturel des eaux souterraines en direction du Sud.

Réponse de la commune.

Bien que l'ER n°18 soit en extension de l'urbanisation, impactant donc la zone agricole, il paraît en effet moins contraignant que l'ER n°16 vis-à-vis des habitations, dont celle de Monsieur Cochard. **La commune est d'accord pour supprimer l'ER 16 et pour maintenir uniquement l'ER 18** dont la surface paraît suffisante, à ce jour, pour répondre au besoin d'extension.

Analyse du commissaire enquêteur : je prends acte de la réponse de la commune. La municipalité devrait cependant également prendre en compte, dans sa réflexion, le devenir en termes d'exploitation et de valeur marchande, des parcelles B592,593 et 594 amputées de la surface de l'ER18.

Contribution de Monsieur le Maire en date de 27 février 2025



Sur la ZA de Noyerée, Monsieur le Maire demande la création d'un emplacement réservé (implantation de principe en rouge sur la figure). Sa demande est motivée par l'impossibilité actuelle pour les camions de livraison d'opérer un demi-tour, l'aire de retournement étant de trop faibles dimensions.

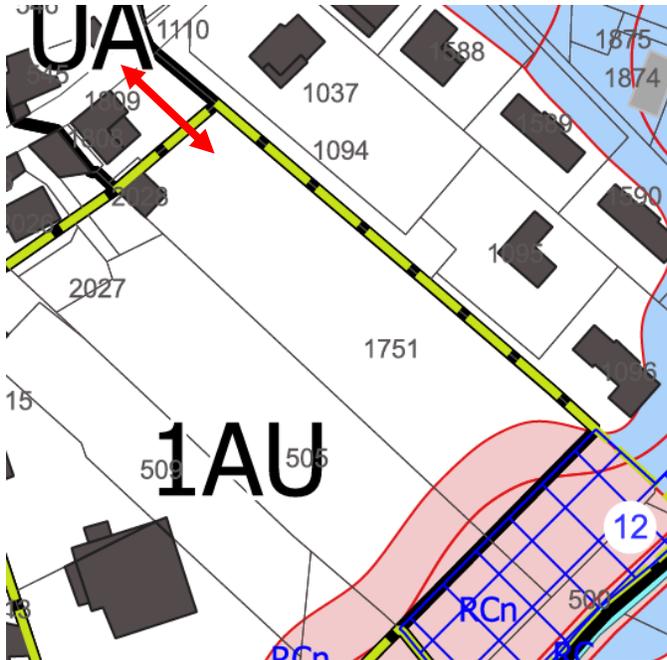
Réponse de la commune

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.

Analyse du commissaire enquêteur : même si la nécessité de cet emplacement réservé me paraît justifiée, sa demande de création est faite trop tardivement.

8.2. Item « OAP du Silo »

Contribution de M. PARET (propriétaire de la parcelle B1751) et de M. Théo CORTAT de la société Objectif Pierre en date du 11 mars 2025



maintenir cet accès enclave la parcelle B 1751.

Ces personnes s'étonnent de l'évolution de l'OAP du Silo depuis le précédent projet sur les points suivants :

- le nombre de logements ne cesse de diminuer sur la parcelle B 1751. Un permis de construire avait été déposé en 2022 sur la base de l'ancienne OAP pour 15 logements. Aujourd'hui, le projet en prévoit 5 sur ce terrain. Ils estiment cette évolution peu cohérente.

- la servitude de passage de 10 m de large dont la parcelle B 1751 dispose sur la parcelle 1809 n'est pas reportée au projet d'OAP. Cette servitude permet à l'urbanisation de la parcelle 1751 d'être indépendante de celle des autres parcelles de l'OAP. Ils soulignent que le fait de ne pas

Contribution de M. PARET (propriétaire de la parcelle B1751) et de M. Théo CORTAT de la société Objectif Pierre en date du 18 mars 2025.

Ces personnes m'adressent un courrier qui comprend :

- une lettre qui reprend les éléments de la contribution du 11 mars : diminution du nombre de logements par rapport au projet de 2022 et absence de prise en compte dans le projet actuel de la servitude de passage dont la parcelle OB 1751 bénéficie sur la parcelle OB 1809.
- un plan de localisation de la servitude de passage,
- un extrait d'un acte notarié qui atteste de l'existence de cette servitude.

Contribution de Monsieur M. PARET (propriétaire de la parcelle B1751) et de M. Théo CORTAT de la société Objectif Pierre en date du 19 mars 2025

Contribution par mail en date du 19 mars 2025 identique à celle reçue par courrier.

Réponse de la commune.

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, c'est elle qui est représentée dans l'OAP par le tireté bleu. Toutefois il est rappelé que l'aménagement de la zone doit faire l'objet d'une seule opération d'ensemble (un Permis d'Aménager unique) afin d'organiser

les accès et dessertes de la zone, en compatibilité avec le schéma de principe de l'OAP. Cette obligation d'opération d'ensemble n'empêche pas, ensuite, de phaser la réalisation des aménagements et des constructions.

Analyse du commissaire enquêteur : l'argument d'une possibilité d'accès au site de l'OAP par une servitude de passage sur la parcelle 1809 pour urbaniser indépendamment la parcelle 1751 n'est pas recevable, car en contradiction avec le schéma de principe de l'OAP et avec la notion d'opération d'ensemble.

Contribution de Monsieur FAVIER du NOYER Pierre en date du 20 mars 2025.

La contribution de Monsieur FAVIER DU NOYER porte sur la vérification de la cohérence d'un projet dont il est le porteur avec le règlement du projet du PLU. Cette demande de cohérence porte sur les points suivants :

- 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.

Réponse de la commune.

Les réponses aux différents points sont les suivantes :

- C'est le cas, le tracé indiqué dans le schéma de principe doit être respecté dans un rapport de compatibilité, ainsi que les dispositions qui figurent aux pages 13 à 21 de la pièce n°3 Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- 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) » ; cet objectif est cohérent avec la règle de mixité sociale prévue pour la zone 1AU, également exprimé en % du nombre de logements (20% - voir page 129 du règlement écrit)
- Les stationnements à produire en rapport avec l'opération (stationnement résidentiel, places visiteurs ...) devront être réalisés en dehors de l'espace public et 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. L'organisation de la zone 1AU dans sa globalité, au travers d'une seule opération d'ensemble, doit permettre de gérer le stationnement rendu nécessaire.

Analyse du commissaire enquêteur : les réponses apportées devraient permettre à Monsieur FAVIER du NOYER de vérifier la compatibilité de son projet avec les prescriptions de l'OAP.

8.2.1. Item « architecture »

Contribution de Monsieur le Maire en date de 27 février 2025

Il souhaite interdire les toits plats dans le centre-bourg élargi et dans le secteur de la chapelle d'Illins.

Réponse de la commune.

Les dispositions générales inscrites dans le règlement écrit (page 81) concernant les toitures paraissent finalement suffisantes. En effet, il est dit que :

- « Les toitures auront une pente comprise entre 35 et 45% et seront composées de 2 à 4 pans (...) »
- Les toitures à un pan et de pentes différentes sont autorisées uniquement pour les appentis, annexes et vérandas accolées à la construction (...)
- Des formes et couleurs de toit différentes sont possibles pour des raisons :
 - o De production d'énergie ou de qualité environnementale,
 - o Pour les appentis, annexes isolées et vérandas accolées à la construction »

Ces dispositions permettent bien d'éviter les toits plats sur les constructions principales, sauf cas particulier (production d'ENR ou Qualité environnementale).

De plus, l'ensemble du bâti délimitant la Place de la Mairie est identifié au titre du L151-19 - référence 17 (page 30 pièce 4A2 du règlement – prescription patrimoniale) afin « de préserver la structuration, la volumétrie et l'architecture de la place ». Enfin, 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 : En règle générale, s'ils sont végétalisés, la réalisation de toits plats ne peut pas être interdite.

8.2.2. Item « objet d'une seule contribution »

Contribution de Madame POPHILLAT Marie-Christine en date du 17 février 2025



Objet « opposition à une éventuelle future urbanisation »

Propriétaire des bâtiments identifiés P24, sièges d'un refuge LPO (Ligue de Protection des Oiseaux) et situés dans une réserve de chasse, Madame POPHILLAT vient affirmer son opposition à un potentiel projet de construction de maisons d'habitation sur les parcelles 1155 et 1157. Elle affirme que le propriétaire de ces parcelles n'est pas agriculteur. Elle demande que ces terres cultivées et classées en zone agricole le demeurent.

Contribution par lettre RAR de Madame POPHILLAT Marie-Christine en date du 27 février 2025

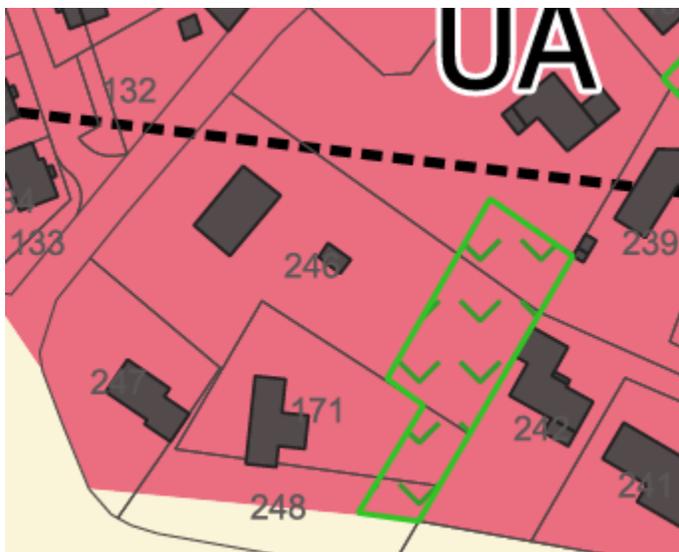
Ce courrier recommandé avec accusé de réception a le même objet que sa contribution du 27 février 2025.

Réponse de la commune.

Le secteur est bien classé en zone agricole, la construction de nouvelles habitations y sera interdite comme c'est déjà le cas dans le PLU en vigueur. Seules les constructions nécessaires aux exploitations agricoles pourront y être autorisées, ainsi que les extensions limitées des habitations existantes dans la zone ou les constructions d'annexes à ses habitations.

Remarque du commissaire enquêteur : cette contribution est étonnante du fait de la qualité de conseillère municipale déléguée à l'environnement de Madame Marie-Christine Pophillat, de son objet et des moyens utilisés (contribution sur registre et lettre RAR envoyée en mairie).

Contribution de Madame GAYET Mireille en date du 11 mars 2025



Objet : Contestation de la réalité d'un espace « élément de paysage protégé ».

Propriétaire de la parcelle 246, Madame Gayet s'étonne de l'indication « élément de paysage protégé » mise sur le fond de sa parcelle, car le seul arbre de ce secteur est un pommier implanté à l'angle des parcelles 246, 239 et 242.

Cette indication ne correspondant pas à la réalité, elle demande qu'elle soit retirée de sa parcelle.

Contribution de Madame GAYET Mireille en date du 20 mars 2025

Remise d'un document au format A4 montrant l'absence d'arbre sur la partie de son terrain recouvert sur le plan de zonage du symbole de représentation « élément de paysage protégé ».

Réponse de la commune

Les éléments identifiés sur le plan de zonage par la trame verte, comme sur la parcelle 246, sont protégés dans leurs caractéristiques au titre de l'article [L151-23 du code de l'urbanisme](#). Cette protection vise à protéger un élément paysager, et pas nécessairement un élément boisé. 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.

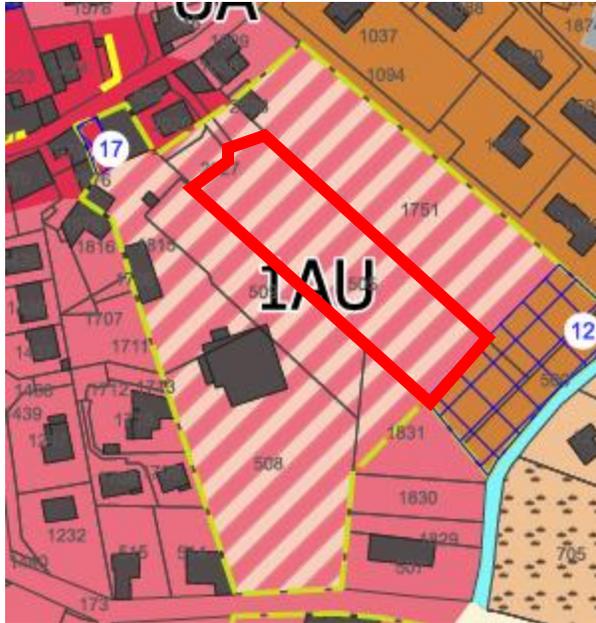
L'emprise de la trame sur cette parcelle sera ajustée (réduite) afin de tenir compte du plan de division et de la création d'un accès (délivrée en 2023), tout en veillant au maintien du continuum, en lien avec l'enjeu de trame verte urbaine et de préservation des cœurs d'îlot acté dans le PADD.

Remarque du commissaire enquêteur : je regrette que les éléments avancés pour réduire de façon conséquente la trame verte n'aient pas été pris en compte lors de l'élaboration du projet de PLU.

Contribution de Madame CHAPUIS RACLET du 17 mars 2025

Objet : Demande pour être informée de la procédure de mise en œuvre de l'OAP du Silo

Propriétaire de la parcelle B 505 qui est incluse dans l'OAP du Silo, Madame Chapuis souhaiterait avoir plus d'informations sur le déroulement de la procédure. Faut-il qu'elle cherche un



acquéreur ? Peut-il y avoir plusieurs acquéreurs ?
Que se passe-t-il s'il n'y a pas entente sur le prix de la cession ?

Réponse de la commune.

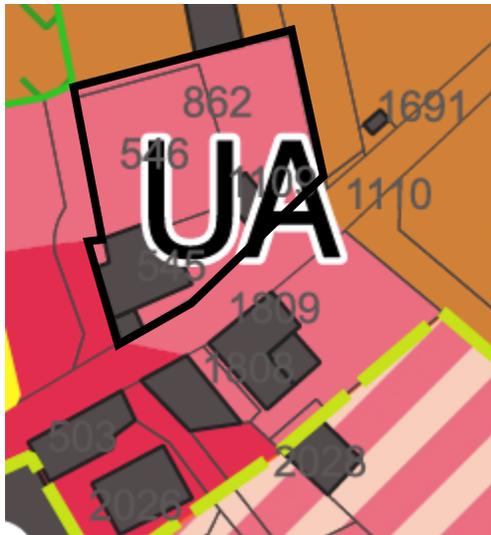
La parcelle est dans le périmètre de l'OAP. Son aménagement doit respecter les principes d'aménagement qui sont détaillés p13 à 21 de la pièce n°3-OAP, ainsi que le règlement de la zone 1AU page 128 à 132 de la pièce 4A1 règlement écrit.

Il est notamment prévu que « l'urbanisation (de la zone 1AU) se fera dans le cadre d'une opération d'ensemble, avec phasage possible » : cela signifie que 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.

Remarque du commissaire enquêteur : cette contribution reflète un manque d'information.

Contribution de M MEUNIER du 17 février 2025



Objet : Demande de régularisation d'une transaction de cession de terrain au profit de la commune.

Propriétaire des parcelles 545, 546, 862 en bordure de la rue des Marchands, M. Meunier est en transaction depuis des années avec la municipalité pour la cession d'une bande de terrain de 19 m² en vue de réaliser un trottoir. Cette cession, à titre gracieux, n'a pas encore été officialisée malgré ses relances. Monsieur MEUNIER indique que cela handicape fortement son projet de division parcellaire pour l'implantation d'une nouvelle maison.

Monsieur MEUNIER a joint à sa contribution 2 plans de géomètre (format A3 et A4) illustrant la division parcellaire

et l'objet de la cession.

Il demande que cette transaction soit faite au plus vite afin que la mise à jour du cadastre la prenne en compte et lui permette de réaliser son projet.

Réponse de la commune.

Les démarches sont bien en cours.

Remarque du commissaire enquêteur : M. Meunier semble surtout handicapé par la lenteur des démarches.

Contribution de Madame WIRO Laëtitia

Par mail en date du 19 mars 2025, Mme WIRO de la 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.

Réponse de la commune.

L'obligation de création de places visiteurs prévue au règlement page 84 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 : le projet de cette opération est déjà avancé et la demande faite résulte d'un constat de l'impossibilité de réaliser le nombre réglementaire de places de stationnement. La zone d'implantation est la zone « cœur » du centre-bourg. Elle dispose de places de stationnement qui peuvent compenser cette diminution. Pour cela, je ne suis pas opposé à la proposition de la municipalité.

Contribution de M. SANCHEZ Jean-Louis



Par mail, M. SANCHEZ nous adresse une contribution composée d'une lettre explicative de sa demande, d'une copie de courrier adressé à la mairie de Luzinay en date du 13 juin 2023, du sursis à statuer en réponse à une demande de permis de construire et d'un plan de division parcellaire.

Monsieur Sanchez demande que, dans le cadre de ce projet de PLU, sa demande préalable de division parcellaire (parcelle B1334, 109 chemin de la Bâtie) soit étudiée.

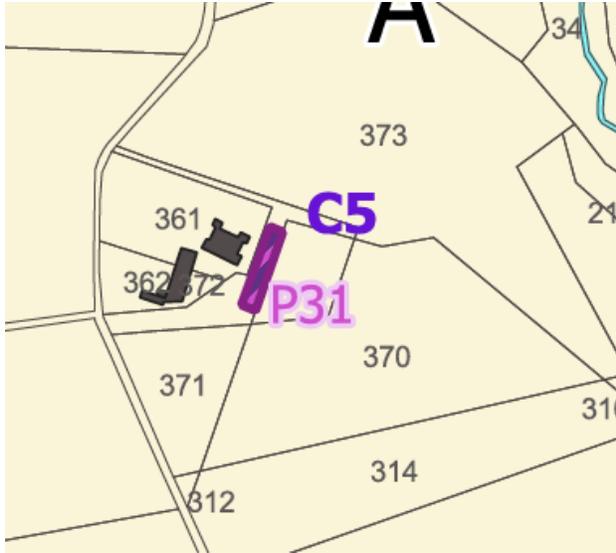
Réponse de la commune.

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 suivants le 31 mai 2025, afin que sa demande d'autorisation puisse être instruite et fasse alors l'objet d'une décision définitive.

Remarque du commissaire-enquêteur : Cette contribution concerne davantage le processus administratif du sursis à statuer que le projet de PLU.

Contribution de M. et Mme BRUNEAU Patrice.



Cette contribution reçue par mail en date du 20 mars 2025 à 14h57 porte sur le changement de destination de la grange (référence 31 dans le rapport de présentation « recensement patrimonial » doc. 1-d) située sur la parcelle E372 à côté de leur maison d'habitation sise au 31 route de Mons.

Cette demande est motivée par le souhait de créer un écolieu sur ce site. Pour cela, ces personnes ont créé un potager, une forêt comestible et ont un projet d'agroforesterie sur les parcelles avoisinantes.

Afin de pouvoir accueillir des formateurs, ils envisagent de déposer un permis de construire pour la création de 4 logements assez grands

pour que ceux-ci puissent, non seulement, y vivre, mais également accueillir des groupes de 6 à 8 personnes pour les ateliers.

Une première demande de permis de construire a été refusée. Le projet qu'ils envisagent a été revu et réduit pour tenir compte des raisons du refus. La salle de conférence a été supprimée et l'activité n'engendrera pas beaucoup de trafic sur la route de Mons.

Réponse de la commune.

Ce bâtiment protégé pour sa valeur patrimoniale est également identifié pour un éventuel changement de destination vers le logement, dans la limite de 180m² de surface de plancher (référence C5).

Il n'y a pas de changement par rapport au précédent PLU. 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.

Il est rappelé ici que le précédent projet (qui portait sur le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole avec la création d'une salle de réception, de séminaire et de deux gîtes) a été rejeté. Il comportait plusieurs points non réglementaires : la destination des surfaces projetées (seule la transformation en logement étant admise), les modalités de gestion des eaux pluviales, et l'avis défavorable de la CDPENAF. Celle-ci avait alors jugé le dimensionnement des accès routiers et des stationnements insuffisants par rapport à la capacité d'accueil projetée, ce qui risquait

d'engendrer des conflits de voisinage et une gêne pour l'activité agricole alentour du fait notamment du report de stationnement en dehors des zones prévues.

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, il mérite d'être accompagné dans sa construction.

9. Analyse des réponses communales apportées aux avis des personnes publiques

9.1. Avis de l'état

Rappel : avis favorable avec 3 réserves et des observations.

Réserve n°1 : revoir les coefficients d'emprise au sol de la zone UBh dans le règlement écrit et limiter la constructibilité aux extensions et annexes dans les secteurs UCn.

Réponse de la commune

Le CES sera augmenté à 25% en zone UBh

La zone UCn sera limitée aux extensions et aux annexes.

Analyse du commissaire enquêteur

Les zones UBh sont des zones périphériques des zones de centralité du bourg et pavillonnaires. Compte tenu de leur proximité du centre-bourg et de la dimension des parcelles qui permettent des divisions parcellaires, la densification est possible sans changer le caractère de cette zone. Les zones UCn regroupant quelques maisons très éloignées du centre-bourg, permettre de nouvelles constructions irait à l'encontre de l'orientation générale du projet de PLU. Je suis favorable à ces deux dispositions.

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

- justifiant de façon suffisante la méthodologie de prise en compte des risques naturels et présentant les choix de la commune
- corrigeant les erreurs du règlement graphique,
- reprenant la rédaction du règlement « risques » du PLU concernant la zone d'inondation inconstructible affichée RC,
- reprenant la rédaction de toutes les zones « risques » du règlement où la notion de RESI apparaît en s'appuyant sur la nouvelle doctrine appliquée dans le département de l'Isère,
- mettant en cohérence le règlement graphique et le règlement écrit sur les points mentionnés dans l'avis.

Réponse de la commune

Les différents points de la réserve n°2 seront pris en compte.

Réserve n°3 : compléter le volet énergie du rapport de présentation afin de répondre aux objectifs généraux que doivent respecter les collectivités en matière d'urbanisme (article L.101-2-7 du code de l'urbanisme).

Réponse de la commune

Ce point dans le rapport de présentation sera complété.

Observations de l'État contribuant à la qualité du dossier de projet de PLU de Luzinay.

Observations sur les zones UA, A, les « locaux techniques et industriels des administrations publiques ou assimilés » et le règlement graphique des zones naturelles :

Réponse de la commune

Le règlement intégrera ces observations qui participent à la compréhension du règlement.

Observation les zonages EBC

Réponse de la commune

Le rapport 1c, justifications, page 72, 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/infiltration 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 CRPF, 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.

Observation sur la ressource en eau :

Réponse de la commune

Le rapport sera complété pour répondre à cette demande.

Observation sur la servitude I1, GRT

Réponse de la commune

Une page sera ajoutée à la liste pour intégrer cette information, mais la liste en tant que telle ne sera pas modifiée, car elle relève d'un document d'État.

Observation sur la prise en compte de la transition écologique et du moustique tigre

Réponse de la commune

Le règlement intégrera les préconisations sur les toitures-terrasses, les coffrets techniques et les terrasses proposées dans l'observation.

Observation sur le patrimoine :

Réponse de la commune

Les différentes propositions seront intégrées pour affirmer le règlement sur le patrimoine de la commune, et l'hypothèse d'une démolition totale sera supprimée dans l'OAP 2 .

Cependant, le recours à un expert arboricole ne peut relever du code de l'urbanisme et être intégré au PLU.

Note relative au Rapport d'Emprise au Sol en zone Inondable (RESI).

Réponse de la commune

Cette annexe renvoie à la réserve n° 2, qui sera bien prise en compte dans le PLU.

9.2. Département de l'Isère

Rappel : le département émet un avis favorable avec des observations

Observation sur la suppression de l'accès existant depuis la RD36 au profit de la création d'un nouvel accès par la route d'Illins.

Réponse de la commune

L'OAP affirmera la suppression de l'accès existant qui correspond à l'objectif du projet.

Analyse du commissaire enquêteur : Je perçois plus la demande du département comme étant l'application d'une doctrine 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. Je doute qu'une sortie sur la route d'Illins assure la même sécurité. Le mur en pisé qu'il faudra conserver obligera un véhicule sortant de la propriété de s'avancer sur la route et, compte tenu de son étroitesse, cela ne pourra pas se faire sans entraver la circulation sur la route d'Illins.

Observation sur la nouvelle caserne de pompiers

Réponse de la commune

Les EBC sont à une distance de 45m de la parcelle concernée par la caserne ; il n'y aura donc pas de gêne à la visibilité.

9.3. Centre régional de la Propriété forestière Auvergne-Rhône-Alpes.

Rappel : avis favorable sous réserve

Observations sur l'accès aux forêts et à l'implantation des entreprises réalisant des travaux d'exploitation.

Réponse de la commune pour les 2 points ci-dessus

La zone N autorise déjà les équipements et aménagements pour l'exploitation forestière (page 143). La formule équipements peut être remplacée par installation.

La limitation de l'urbanisation à l'enveloppe urbaine existante permet de garder une distance vis-à-vis des lisières et de répondre aux enjeux des risques et tempêtes

Observation sur l'importance des forêts classées EBC

Réponse de la commune

Le rapport 1c, justifications, page 72 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.

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.

Remarque du commissaire enquêteur.

Les EBC font l'objet de plusieurs contributions. La complexité du règlement des boisements doit inciter la commune à un choix très sélectif dans le classement de forêts dans cette catégorie.

Observation sur la nécessité de conserver des zones en peupleraie.

Réponse de la commune

Ces parcelles sont bien maintenues en zone agricole.

9.4. Syndicat Isérois des Rivières Rhône Aval (SIRRA)

Rappel : avis favorable avec des observations.

Observation sur la gestion des eaux pluviales

Réponse de la commune

À la suite du 1er avis, une OAP spécifique « gestion des eaux pluviales » a été ajoutée.

Concernant le règlement, 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.

Observation sur la carte des aléas

Réponse de la commune

La modification a été faite suite au 1er avis.

Observation sur la demande en eau au regard de l'augmentation de la population

Réponse de la commune

Le rapport sera complété pour répondre à cette demande.

Observation sur le zonage de la trame d'espaces boisés classés sur le linéaire de parcelles bordant le Joux

réponse de la commune

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.

Préconisation de classer en zone N ou Noz (cela concerne l'amont de la Sévenne depuis la route des Moilles jusqu'à la commune de St Just Chaleyssin

réponse de la commune

La Sévenne est classée en zone N ou A en fonction de l'usage. L'activité agricole y est présente notamment avec l'exploitation des peupliers. Le PLU maintient en zone agricole les parcelles exploitées. Les parcelles ZD22, 23 et 24 seront reclassées en zone N.

Observation sur les OAP 1 et 2

Réponse de la commune

La modification a été faite à la suite des 1er avis. (Les OAP ont changé de numérotation à la suite des 1er avis.)

Demande d'ajout au règlement écrit permettant à ce syndicat d'effectuer des travaux dans le domaine de sa compétence

Réponse de la commune

Ce paragraphe sera ajouté dans les règles communes/desserte par les réseaux.

Demande d'inscription de prescriptions au règlement de l'assainissement pluvial

Réponse de la commune

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.

10. Analyse des réponses communales apportées aux remarques et interrogations du commissaire enquêteur.

Les réponses apportées par la municipalité à ma contribution sur la qualité rédactionnelle du dossier d'enquête (paragraphe 2.7.3 pages 28 et suivantes) n'appellent pas d'observation de ma part.

Concernant le paragraphe 2.7.4 qui porte sur mes observations et remarques sur les choix urbanistiques retenus dans le projet de PLU, les réponses apportées à mes questionnements sur les emplacements réservés méritent des commentaires.

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 : la réponse de la commune ne justifie pas la création d'une voie pour les voitures. Le complément d'information que j'ai demandé apporte les éléments suivants :

— La municipalité envisage à terme de créer sur la parcelle communale 120 une aire de stationnement.

– Par anticipation, la municipalité assure son accès à partir de la rue de la Noyerée par cet emplacement réservé

Fin du rapport