



**Commission communale d'urbanisme du 06/05/2019 à 18h00**

*Présents : Christophe CHARLES, André CHAPAT, Gérard BERTINI, Gérard LOCATELLI, Lionel HERICHARD, Jean-Marie DEMANGEAT.*

*Excusés : Dominique DEHAENE, Richard HACQUARD.*

*Rédaction par le Maire, et par Sophie RUT du service urbanisme de la Mairie pour les DP et PC.*

• **Déclarations préalables :**

**DP0382151910013** Mr et Mme LAGRANGE, 293 route du grand Mongey, pour une division en vue de construire. **Décision Favorable**

**DP0382151910010** Mr et Mme MANNEBARTH, 80 chemin du Piot, suppression de l'enrochement (non conforme) et création d'une clôture (muret + grillage) **Décision Favorable**

**DP0382151910016** Mr HARGE Pierre, 432 vieille route du Plan, pour une piscine, un pool-house et un mur de clôture. **Décision Favorable**

**DP0382151910015** Mr et Mme BUGNET Arnaud et Kelly, 1194 rue des Allobroges, pour une division en vue de construire. **Décision défavorable (zone inondable + avis défavorable du SIRRA)**

**DP0382151910017** Mr BERNARD Gilles, 108 les Primevères, pour une piscine bois semi-enterrée. **Décision Favorable**

**DP0382151910019** Mr VILLAIN Franck, 46 lotissement les jardins du centre, pour l'aménagement du garage en habitation. **Décision Favorable**

**DP0382151910020** Mr et Mme MARGUET, 251 route du grand Mongey, pour une division en vue de construire. **Décision Favorable**

• **Permis de Construire :**

**PC0382151910004**, Mr STEPHAN Patrick, 315 route de la Lombardièrre, pour la construction d'une maison individuelle. **Décision Défavorable (problème débords de toits)**

- **Dossiers en cours d'instruction :**

- PC0382151910001**, Mr et Mme ERNESTO, 214 route du Plan, pour la construction d'une maison individuelle.
- PC0382151910002** MR PETROZZI et Mme LERAY, route d'Illins, pour la construction d'une maison individuelle.
- PC0382151910003** Mr POISSON et Mme SADY, route d'Illins, pour la construction d'une maison individuelle.
- PC0382151910005**, Mr MERZOUGUI Emeric, 697 chemin de la Lombardière, pour la construction d'une maison individuelle. Terrain Groleaz – revoir le projet, pas de dérogation pour un accès en zone agricole
- PC0382151910006**, Mme BRUN Catherine, 774 route de la Lombardière, pour la surélévation de l'habitation existante et la transformation du garage en habitation.
- PC0382151910007**, Mr BERTHA Nils, 485 route du petit Mongey, pour la réhabilitation d'un bâtiment existant
- PC0382151910008**, Mr STEPHAN Patrick, 315 route de la Lombardière, pour la construction d'une maison individuelle.
- PC0382151910009**, Mr RIGARD Lilian, 1730 route du Plan, pour la réhabilitation de 2 bâtiments en logements.
- DP0382151910006** Mr LADRAT Julien, 700 rue des allobroges, pour la création d'un accès à sa propriété + portail et clôture.
- DP0382151910018** Mr COMBY Régis, 310 rue du Rozon, pour un enrochement et mise en place de brise-vue.
- DP0382151910021** Mr BOTANNET Olivier, 669 route du Plan, pour la pose d'une pergola démontable.
- DP0382151910022**, Mr POMPEY Williams, 198 route de la Lombardière, pour une piscine.
- DP0382151910023**, Mr JANIN Eric, 839 route de la Lombardière, pour une division en vue de construire.
- DP0382151910024**, Mme BONNET Odette, 1964 route des combes, pour création de fenêtres.
- DP0382151910025**, Mr FRAISSE Dominique, 214 route du Plan, pour une division en vue de construire.
- DP0382151910026**, Mme CROSO Angèle, 407 route du Petit Mongey, pour une division en vue de construire.

- **Informations diverses :**

**Transformer un garage en habitation est une réhabilitation au sens du PLU.**

Par arrêté du 12 août 2014, le maire d'Allauch (Bouches du Rhône) a refusé de délivrer un permis de construire pour la création d'un logement par changement de destination d'un bâtiment existant à usage de garage. Il a eu raison. Le PLU comporte des exigences en matière de places de stationnement : deux places par tranche de 40m<sup>2</sup> entamée de surface de plancher ou, si le nombre de logements est déterminé dans le projet architectural, deux places par logement pour les constructions neuves et une place par logement supplémentaire créé dans une opération de réhabilitation...

Préexiste sur le terrain une construction comptant cinq logements et une construction à usage de garage. Le projet souhaite créer un logement par changement de destination du garage en modifiant les ouvertures, en ravalant les façades, en réhabilitant les toitures, en changeant les menuiseries et en aménageant des espaces extérieurs.

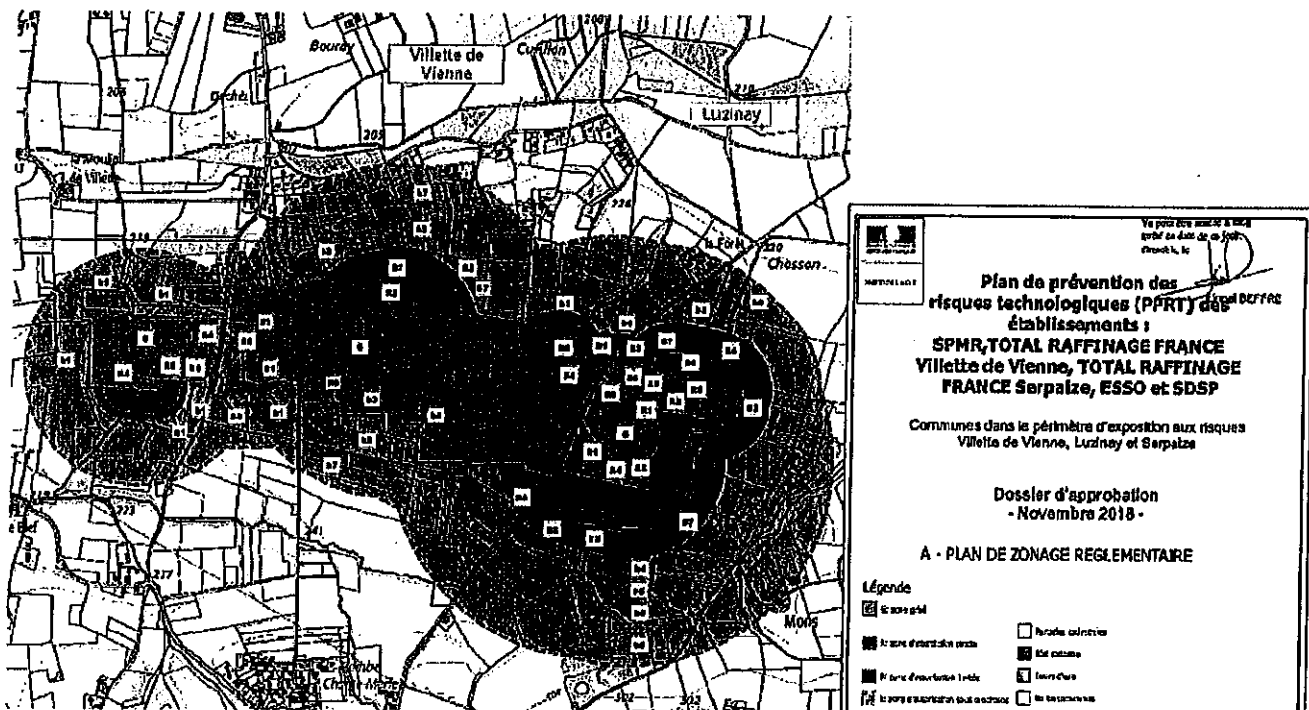
Un tel projet est une « opération de réhabilitation » au sens des dispositions précitées du PLU, impliquant comme telle la création d'une place de stationnement, outre le remplacement des places de stationnement préexistantes dans le garage transformé. Le projet ne respecte pas les exigences en matière de place de stationnement posées par le PLU : le maire a donc eu raison de refuser le permis (CAA Marseille 11/10/2018, n°16MA03559).

### Le PPRT de Luzinay, Serpaize et Vilette de Vienne : un accompagnement obligatoire des propriétaires.

Le PPRT de ces 3 communes approuvé en décembre 2018, définit une zone de prescriptions qui impose pour les logements existants des travaux de réduction de vulnérabilité à réaliser dans un délai de 8 ans.

Une vingtaine d'habitations sur Vilette-de-Vienne et Luzinay seraient concernées par la réalisation de travaux visant :

- A s'assurer de la stabilité globale de l'habitation
- A remplacer ou renforcer les menuiseries
- A renforcer d'autres éléments (type véranda)



Selon le règlement du PPRT, une participation financière à hauteur de 90% du coût des travaux réalisés par les propriétaires doit être définie dans une convention de financement partenariale :

- **40% d'aides à l'Etat** via le crédit d'impôt (si maintien annuel du dispositif dans la loi de finances)
- **25% à la charge de l'industriel**
- **25% à la charge des collectivités territoriales** percevant tout ou partie de la contribution économique territoriale (CET) l'année d'approbation (Agglo, à vérifier si Département et Région peuvent intervenir)

Le PPRT impose également la mise en place d'un dispositif d'accompagnement des propriétaires de logements concernés : un opérateur logement doit être désigné pour assister les propriétaires dans la réalisation du diagnostic et des travaux à effectuer.

En conséquence, les services de l'Etat nous imposent de :

- Au sein de l'OPAH en cours prévoir un dispositif particulier « travaux soumis à PPRT »
- Lancer une étude de faisabilité confiée à l'opérateur d'OPAH SOLIHA pour définir le nombre d'habitations concernées et déterminer le coût des travaux à réaliser ;
- Consacrer une enveloppe budgétaire pour l'étude et les travaux réalisés par les propriétaires ; à ce jour pas d'estimatif mais la participation de l'Agglo doit être de 50% de l'étude et 25% des travaux
- Signer une convention de participation financière doit être établie avec les partenaires financeurs ;
- Confier une mission d'accompagnement supplémentaire à l'opérateur OPAH SOLIHA qui vérifiera la bonne réalisation des travaux et fournira aux partenaires une garantie de bonne réalisation.

**Prochaine commission municipale d'urbanisme le 03/06/2019**

**Christophe CHARLES  
Maire**

**ARRETE N°A 19-26**

**Objet : Mise à jour du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Luzinay– servitudes d'utilité publiques prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de matières dangereuses.**

Le Président de Vienne-Condrieu Agglomération,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L.126-1, L.153-60, L211-1, R.151-51 et R.153-18,

Vu le Plan Local d'Urbanisme de la Commune des Côtes d'Arej approuvé le 26 février 2016,

Vu l'arrêté préfectoral n°38-2018-12-19-016 en date du 19 décembre 2018 instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques de la commune de Luzinay. Ce nouvel arrêté abroge celui du 15 mars 2017,

Vu le plan délimitant les Servitudes d'Utilité Publique autour des canalisations de transport de matières dangereuses,

**ARRETE**

**Article 1 :** Le Plan Local d'Urbanisme de Luzinay est mis à jour à la date du présent arrêté afin de prendre en compte les servitudes d'utilité publique instituées autour des canalisations de transport de matières dangereuses.

L'annexe relative aux servitudes d'utilité publique des P.L.U. est complétée par les pièces suivantes :

- L'arrêté préfectoral susvisé en date du 19 décembre 2018, déterminant les distances de sécurité pour les canalisations de transport de gaz naturel et d'hydrocarbures liquides traversant la commune.
- Le plan des servitudes au format A4.

**Article 2 :** La mise à jour est effectuée sur le document tenu à la disposition du public, au siège de Vienne Condrieu Agglomération et en mairie.

**Article 3 :** Le présent arrêté sera affiché au siège de Vienne Condrieu Agglomération ainsi que en mairie pendant un mois, conformément à l'article R.153-18 du code de l'urbanisme.