



Commission communale d'urbanisme du 15 mai 2017 à 17h00

Présents : Christophe Charles, André Chapat, Valérie Judic, Lionel Hérichard, Gérard Locatelli, Gérard Bertini, Dominique Dehaene, Annie Bec.

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

• Déclarations préalables :

DP0382151710012, Mr Éric GROLEAZ, 83 chemin des Balmes, pour modification et remplacement des fenêtres. Décision favorable avec réserve.

DP0382151710011, Mr GELIN Jean-Baptiste et Mme KAMINSKI Evelyne, 79 domaine des Ouyassières rue des allobroges, pour la création d'un appenti accolé à construction existante. Décision favorable avec réserve.

DP0382151710014, Mr BOUCHARD Anthony, 50 rue du Rozon Lot B, pour la construction d'une piscine. Décision favorable avec prescriptions.

• Permis de Construire :

PC03821610007M01 modificatif, SC NAEL DES PACHOTTES Mr BEN MOUSSA CHOUCRI, La Noyerée Lot 19, pour un changement de destination de la partie bureaux en logement de fonction. Décision défavorable : l'article 1 de la zone UX indique que les constructions à destination de l'habitation, y compris logement de fonction, sont interdites.

• Autres dossiers : dossiers en cours d'instruction :

PC0382151710006, Mr VIRETON Philippe, 206 rue du Rozon, pour construction d'un appenti ouvert (abri pour voitures) afin de couvrir une surface au sol de 48m² environ.

Il reposera sur:

- la toiture existante de la maison,
- un mur qui sera construit en prolongement du garage en limite de propriété (6mx2.20m) en accord avec le voisin
- 2 piliers.

PC0382151710007, Mr PARNET Roland, 1494 route de Villeneuve, pour un agrandissement de terrasse et la mise en place d'un abri de terrasse.

Bonjour M Le Maire,

M PARNET a complété son dossier sans prendre en compte les remarques faites sur les 2 points du PLU non respectés : Extension par un **abri terrasse fermé de 35 m²** alors que le PLU autorise **une extension maximum de 33% soit 33,66 m² (102 X 0,33=33,66 m²)**.

L'abri terrasse est constitué **d'éléments coulissants en plexiglas ou verre (type abri haut de piscine)** qui vient se greffer sur une maison traditionnelle alors que **le PLU impose l'utilisation de matériaux en harmonie avec la construction principale ; et que la volumétrie et les toitures en extension devront notamment être en harmonie** avec celles du bâtiment principal.

Merci de m'indiquer si **je prépare un refus sur ces 2 points.**

Cordialement

Michel VALLIN Instructeur Service Application du Droit des Sols **Avis favorable de la commission;**

PC0382151710008, Mr MURE Hervé, 2205 route de Fourgeon, pour le réaménagement et la transformation d'un grenier en chambre + Créations et modifications d'ouverture en façade Ouest et Créations de fenêtres de toit type Velux 78x98.

PC0382151710009, Mr EL AMARI et Mme LENTILLON, Lotissement La Lombardière Lot A, pour la construction d'une maison individuelle de 94 m2.

PC0382151710010, Mr FENECH Frédéric, 901 rue des allobroges, pour la réhabilitation d'une grange (transformation en 2 logements). Les travaux auront pour objectif de renforcer la stabilité structurelle du bâtiment et rendre habitable cet édifice. **Attention vigilance pour les stationnements, obligatoire sur la propriété.**

PC0382151510004M01 modificatif, Mr et Mme MANNEBARTH, 80 chemin du piot, pour :

- 1) Création d'un agrandissement avec toiture végétalisée en façade SUD OUEST de 8.40*4.00 ml
- 2) Fermeture par baie vitrée de la terrasse couverte en façade SUD OUEST
- 3) Modification des terrasses prévues en façade SUD EST
- 4) Création d'une nouvelle terrasse en partie SUD EST

DP0382151710010, Mr LAMBERT Philippe, 1022 route de la Lombardière, pour la construction d'une piscine.

DP0382151710013, Mr VANDENDRIESSCHE Olivier, 101 route de la Garenne, pour la construction d'une piscine.

DP0382151710015 et DP0382151710016, Mme ACHARD Dominique, rue du Rozon, pour une division foncière en vue de construire.

DP0382151710017, Mr MANNEBARTH Mathieu, 80 chemin du Piot, pour la construction d'une piscine.

DP0382151710018, Mr TORRES Louis, 74 impasse des hautes du plan, pour la construction d'une piscine.

DP0382151710019, AB SERVICES pour Mme GERIN Martine, 252 route d'Illins, pour l'installation de 10 panneaux solaires intégrés en toiture.

Dossier de PC Mr MARTIN

« Bonjour,

M. MARTIN Jean-Michel a déposé un permis de construire pour la transformation de 2 granges en 4 logements sur un terrain situé pour partie au PLU **en zone UCn pour l'ensemble des bâtiments** (habitation existante et 2 granges) le long de la voie et pour partie **en zone A agricole pour le reste du terrain.**

Afin de pouvoir réaliser son projet, la zone UCn étant réduite : 7 places de stationnements liés au projet de 4 logements ainsi que l'assainissement non collectif (micro station d'épuration) et les jardins privatifs sont implantés en zone Agricole. La zone agricole ne doit normalement pas supporter les éléments liés à l'urbanisation : l'unité de zone l'emportant sur l'unité foncière. Aussi, les aires de stationnement, les jardins ainsi que le système d'assainissement non collectif ne sont normalement pas implantés dans cette zone A mais en zone urbaine U.

Merci de m'indiquer la position de la commune sur ce dossier.

Cordialement.

Michel VALLIN

Instructeur Service Application du Droit des Sols **Avis défavorable de la commission.**

Réclamation d'un pétitionnaire suite à l'approbation du PLU :

Extrait de la réponse du Maire :

Bonjour Monsieur Drugeon,

Je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les précisions concernant votre demande initiale :

Nous n'avons pas retrouvé de traces de demande de changement de destination dans la période de concertation menée en cours de PLU soit d'octobre 2014 à juin 2016. Pour rappel, le PLU a été arrêté en juillet 2016(....)

Dans le cadre de la procédure du PLU qui est très formalisée, il était nécessaire de vous rendre à l'enquête publique qui s'est déroulée de novembre à décembre 2016, afin d'exprimer votre demande de manière circonstanciée.

En sachant que la grande majorité des demandes et remarques formulées auprès du commissaire enquêteur, lors de l'enquête, n'ont pas été retenues.

En l'état actuel du PLU qui a été approuvé le 31 mars 2017, ce changement de destination n'est aujourd'hui pas possible.

Nous pourrions toutefois étudier votre demande, lors d'une procédure de modification simplifiée qui pourrait intervenir dans les 3 prochaines années.

Mais encore faut-il voir de quel type de bâtiment il s'agit et dans quel état il est.

Je demanderai donc à mon 1er Adjoint André Chapat de se rendre sur place, afin d'étudier cette possibilité, au préalable.

D'après la vue aérienne, notre bureau d'étude m'informe que si le bâtiment manquant est celui qui devait faire l'objet du changement de destination, il s'interroge sur la pertinence de ce changement : toit en tôle, pas de qualité architecturale, impact paysager à prendre en compte.

Cela nécessite dans tous les cas d'aller voir sur place avant d'affirmer oui ou non la possibilité du changement de destination.

Dans tous les cas, notre commune sera certainement dans l'obligation de recourir à une modification simplifiée, dans les 3 prochaines années.

D'autres points pourront être traités en même temps comme une adaptation du règlement.

Voilà, je souhaitais vous apporter toutes les précisions concernant votre demande (...).

Bien cordialement,

Christophe CHARLES
Maire de Luzinay

- **Projet par LOGIVAL rue des allobroges de 6 appartements en R +2. Revoir le stationnement qui est insuffisant. De plus le projet n'est pas très fonctionnel. A REVOIR avec l'architecte Mme Terrier.**

- **PLU commune de Vilette de Vienne**

Présentation du projet de délibération pour le Conseil municipal du 9 juin.

La commune de Luzinay en tant que PPA, Personne Publique Associée, va donner un avis défavorable.

- **OAP de la Gargoderie**

Positionnement à revoir pour l'implantation de l'espace vert qui fait en même temps, tampon pour les rejets des eaux pluviales.

Le projet présenté ne respecte pas l'OPA qui prévoyait quelques bâtiments collectifs. Le dossier est à revoir.

Fin de la réunion à 19 heures.

Prochaine commission municipale d'urbanisme, lundi 19 juin à 17 heures.

Christophe CHARLES
Maire