



Mairie de LUZINAY  
Monsieur Le Maire  
35 L'Esplanade  
38200 LUZINAY

Vienne, le 20 octobre 2016

**Affaire suivie par** : Application du Droit des Sols  
**Référence** : IF/ALC - 59167

**Objet** : Avis Elaboration PLU  
**PJ** : Note Technique

Monsieur le Maire,

Vous avez bien voulu me transmettre pour avis le dossier du projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme que votre commune a arrêté par délibération en date du 8 juillet 2016.

J'ai l'honneur de vous informer que j'émetts un avis favorable au projet de PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte de la remarque suivante.

Concernant l'activité commerciale, vous avez sollicité ViennAgglo en novembre 2015 pour la réalisation d'une étude commerce sur le centre village en parallèle de la révision de votre PLU. Une des conclusions de cette étude est que l'activité commerciale devrait être autorisée uniquement en zone Ua du PLU afin de maintenir le commerce au cœur du village.

Cette orientation est d'ailleurs inscrite dans la Charte de Développement Commercial délibérée par le Conseil Communautaire de ViennAgglo et le Conseil Municipal de Luzinay.

Nous souhaitons également attirer votre attention sur la pièce « 1e- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 ». En effet, à sa lecture il semblerait que 66 nouveaux logements pourraient être autorisés en zone agricole. Nous attirons votre attention sur la nécessité en amont de vérifier l'état et la capacité des réseaux à absorber ces logements supplémentaires.

Enfin, vous trouverez ci-joint une note technique qui reprend les remarques des différents services de ViennAgglo.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations les meilleures.

Le Président,

Thierry KOVACS



Reçu le  
02 NOV. 2016  
Mairie LUZINAY

<p><b>ViennAgglo</b></p> <p>Direction Aménagement Urbain</p> <p>I. FONTVIEILLE</p>	<p>Note technique</p> <p>suite à l'arrêt projet du</p> <p>PLU - Commune de Luzinay</p>	<p>05 octobre 2016</p>
--	--	------------------------

La commune des LUZINAY a transmis à ViennAgglo le dossier d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme pour avis.

Vous trouverez ci-dessous les éléments techniques émis par les différents services de l'agglomération.

**Direction de l'économie :**

Dans la zone d'activités (Zone UX), il ne faut pas interdire l'industrie. Qu'est-ce que « les commerces sauf liés à l'activité artisanale » ? Il faut interdire les commerces en zone UX.

Le commerce est autorisé en zone Ua, Ub, UCn et UX : il doit l'être seulement en zone Ua et interdit dans les autres zones conformément à la Charte d'Urbanisme Commercial.

Création d'une zone Ahn, dans laquelle tout est possible (industrie, commerce, artisanat, logement..) qui est complètement isolée au nord de la commune...

**Service assainissement :**

L'article 4 du règlement ne reprend pas la note que nous avons transmise. Elle permet de mettre en cohérence les règlements de PLU et du zonage d'assainissement. Il est important de reprendre cette note aussi pour :

- les eaux usées : il faut permettre de faire de l'assainissement individuel en cas de tènement jugé difficilement raccordables par le service ceci permet de ne pas imposer de raccordement à des coûts prohibitifs.
- les eaux pluviales : Il permet aussi d'introduire les techniques alternatives qui entre dans la loi (article 5 de l'Arrêté du 21 juillet 2015 relatif aux systèmes d'assainissement collectif et aux installations d'assainissement non collectif, à l'exception des installations d'assainissement non collectif recevant une charge brute de pollution organique inférieure ou égale à 1,2 kg/j de DBO5).

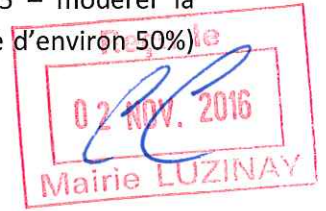
**Le modèle de rédaction de l'article sur l'assainissement est joint au présent courrier.**

**Service habitat :**

Au vu des documents fournis, il semble que les objectifs du SCOT en terme de logements sociaux ne sont pas atteints (4% au lieu de 10%). Pour rappel, les 10% s'appliquent à toutes les constructions neuves, en zone U et AU.

De plus, il manque le tableau des capacités foncières en zone U. Ces objectifs chiffrés de la modération de l'espace permettront de montrer que la surface ouverte à l'urbanisation permet d'atteindre les objectifs du SCOT.

Il faut justifier l'annonce de la modulation de l'espace faite dans le PADD (p. 5 – modérer la consommation de l'espace et gérer les densités : Réduire la consommation foncière d'environ 50%) par un bilan chiffré.



### **Service des ordures ménagères – Avis sur le règlement**

Le service propose de modifier la rédaction de l'article 4 du règlement :

Toute opération de construction ou de rénovation (habitat individuel ou collectif, bâtiment industriel, commercial ou tertiaire...) devra se conformer au règlement du service de collecte des déchets des ménages et assimilés de la Communauté d'Agglomération du Pays Viennois. Ce document définit les conditions et prescriptions relatives au stockage et à la collecte des déchets sur la commune. Les propriétaires, constructeurs, aménageurs... sont invités à prendre contact avec le service Collecte des déchets de ViennAgglo, notamment pour l'aménagement du local à déchets, la circulation de camion de collecte et la présentation à la collecte des bacs de déchets.

### **Service ADS :**

#### **Règlement**

Article 4 : reprendre les remarques du service assainissement.

#### **Zone UA :**

L'OAP « centre-bourg » est prévue en zone UA : attention au respect des articles 6 et 7 pour l'implantation des bâtiments du projet.

Les annexes sont autorisées sans limitation de surface, d'emprise, de hauteur (excepté en limites séparatives). Cas d'une annexe non implantée en limite séparative ?

#### **Article 11 des zones UA, UB, UCn, 1AU :**

L'aspect architectural des annexes n'est pas « réglementé » dans un paragraphe spécifique. Elles devront être construites comme un bâtiment principal : teinte et tuiles... (Quid des abris de jardin type chalets préfabriqués (abri bois, toiture goudronnée...) qui seront refusés) ?

Seules les clôtures le long des voies publiques sont réglementées ; Les clôtures sur limites séparatives ne le sont pas.

#### **Zone UB, UCn, 1AU :**

Article 12 : préciser « par logement ». Sinon pour un bâtiment collectif d'habitation, il faudra seulement 2 places au total.

#### **Zone A :**

Article 10 : seule la hauteur des constructions agricoles est réglementée.

### **OAP**

#### **Centre-Bourg :**

Un permis de construire en cours d'instruction empiète sur le périmètre de l'OAP. Revoir l'OAP en le prenant en compte : notamment concernant les accès (portails, stationnements... dans le PC).

#### **Gargoderie :**

Projet d'une voie de bouclage qui sera une voie privée ? comme sur le lotissement « le coteau des mésanges ».



*important* / **Bâtiments repérés pour changement de destination :**

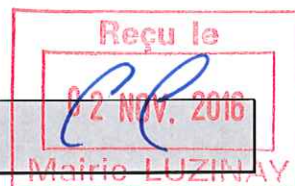
Projet de création de nombreux logements en zone Agricole : 66 au total.

Ces logements sont-ils comptabilisés dans le nombre de logements programmés au PLU ? Quid de l'état des réseaux dans ces secteurs ?

**Carte de zonage**

Il manque le plan de zonage « classique » en couleur sans la trame faisant référence aux aléas, afin de faciliter la lecture du plan. Je vous rappelle que ce document est indispensable pour l'instruction des autorisations d'urbanisme et pour renseigner le public.

---



#### 4.2 - Assainissement :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celles du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage eaux usées et pluvial de la commune.

##### 4.2.1 Eaux Usées :

Le raccordement au réseau public de collecte est obligatoire, sauf en cas d'absence de réseau ou si l'habitation est jugé « difficilement raccordable » par le service compétent. L'habitation doit alors se munir d'un assainissement autonome conforme à la législation.

Si le réseau public n'existe pas, un système d'assainissement non collectif conforme pourra être mis en place dans l'attente de la création du réseau public de collecte selon le zonage assainissement de la collectivité compétente.

Le déversement des effluents autres que les eaux usées domestiques, en provenance d'activités, est soumis à l'autorisation préalable de la collectivité compétente. Cette autorisation fixe, suivant la nature du réseau, les caractéristiques qu'ils doivent présenter pour être reçus.

Le déversement des eaux de **piscine privée** est interdit dans le réseau d'eaux usées. Seules les eaux de lavage des filtres doivent y être déversées dans le réseau public des eaux usées.

##### 4.2.2 Eaux Pluviales :

Les dispositions applicables au territoire de la commune sont celle du règlement d'assainissement en vigueur et du zonage pluvial de la commune. En effet, le zonage pluvial a introduit de nouvelles contraintes précises en matière de gestion des eaux pluviales sur les parcelles à urbaniser.

**L'infiltration** des eaux pluviales sur la parcelle est à privilégier dès que le terrain le permet. Dans le cas contraire, des tests de perméabilité voir une étude hydraulique devront être réalisés afin de prouver que l'infiltration n'est pas possible.

Les réseaux internes aux opérations de lotissements, ZAC, ... doivent obligatoirement être de type séparatif.

Toute opération d'aménagement, construction nouvelle ou réhabilitation ne doit pas augmenter le débit naturel des eaux pluviales tombant sur la parcelle (ou tènement). Les techniques de gestion alternative des eaux pluviales seront privilégiées pour permettre d'atteindre cet objectif (maintien d'espaces verts, noues, revêtements poreux, chaussées réservoir, toiture végétalisée,...).

**Pour les secteurs à urbaniser** (zones AUa, AUb, AUc, 2AU ...) le mode de gestion des eaux pluviales des projets d'aménagement devra être dimensionné pour l'ensemble de la zone et pas seulement pour les parties communes. En effet, les eaux pluviales des parties communes devront être gérées avec les eaux pluviales issues de chacun des futurs lots à construire si la configuration du terrain le permet (lots à construire et espaces communs).

Les canalisations de débit de fuite ou de surverse doivent être dirigées dans un fossé en priorité ou dans le réseau d'eaux pluviales après accord du service assainissement.

Le déversement des eaux de vidange de **piscine privée** est autorisé, si l'infiltration n'est pas possible. Les effluents de piscine devront être vidangés à débit limité (volume total au moins sur 24 heures) et après neutralisation des agents chimiques de traitement (chlore, désinfectant, ...).

#### **Rappel sur la rubrique 2.1.5.0 relative à la loi sur l'eau en précisant les zones concernées**

« Rejet des eaux pluviales dans les eaux douces superficielles ou sur le sol ou dans le sous-sol, la surface totale du projet, augmentée de la surface correspondant à la partie du bassin naturel dont les écoulements sont interceptés par le projet »

**Pour les zones soumises à des aléas de glissement de terrain**, les prescriptions doivent être indiquées pour chacun des secteurs concernés.

Pour être précis :

Extrait du zonage des eaux pluviales :



- **DIMENSIONNEMENT DES OUVRAGES A LA PARCELLE : LES OUVRAGES A LA PARCELLE CONCERNANT LES AMENAGEMENTS DONT LA SURFACE IMPERMEABILISEE EST INFERIEURE OU EGALE A 600 M<sup>2</sup>.**

**L'infiltration dans le sol sera systématiquement recherchée.**

Lorsque l'infiltration s'avère impossible (sols imperméables, risques de remontée du niveau de nappe, préconisations particulières liées à des périmètres captages d'eau...), les eaux seront stockées dans un ouvrage puis restituées à débit limité vers un exutoire de surface.

Par conséquent deux cas se présentent pour la conception et le dimensionnement :

- **Infiltration des eaux dans le sol. C'est la perméabilité du terrain associée à la surface d'infiltration qui définit le débit de fuite et le volume de l'ouvrage, et par conséquent le dispositif le plus adapté.**
  - un sol très perméable permettra d'infiltrer l'eau avec un faible stockage amont (puits d'infiltration en particulier),
  - alors qu'un sol peu ou moyennement perméable devra prévoir une capacité de stockage plus importante, et favoriser l'infiltration diffuse et superficielle pour favoriser le rôle de l'évapotranspiration et des végétaux (tranchées d'infiltrations, noues, mares sans exutoires...).
- **Stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface. L'ouvrage sera alors défini par un débit de fuite et un volume.**
  - Le débit de fuite de l'ouvrage sera alors le débit du projet avant aménagement (surfaces imperméabilisées et naturelles comprises). La valeur du débit ne pourra être inférieure à 1 l/s, afin d'éviter des orifices de faible section qui pourraient se colmater
  - Le volume de l'ouvrage en litres sera fonction du nombre de m<sup>2</sup> imperméabilisés.

Les valeurs de débit de fuite et de volumes sont définies par le tableau ci-après, qui fixent différentes valeurs suivant le niveau de risques sur le territoire communal (cf. zonage EP phase 2).

- **DIMENSIONNEMENT ET CONCEPTION DES OUVRAGES POUR LES SURFACES IMPERMEABILISEES IMPORTANTES : LES OUVRAGES A LA PARCELLE CONCERNANT LES AMENAGEMENTS DONT LA SURFACE IMPERMEABILISEE EST SUPERIEURE A 600 M<sup>2</sup>.**

Pour les projets mettant en jeu une certaine surface imperméabilisée, qui sera définie dans le plan de zonage, il sera non seulement demandé de respecter les préconisations définies pour la gestion des eaux à la parcelle (priorité à l'infiltration, stockage des eaux et rejet vers un exutoire de surface sinon), mais une **étude hydraulique devra être réalisée** afin de prendre en compte des aspects complémentaires.

Il sera en particulier demandé d'identifier les enjeux à l'aval des projets, afin d'appréhender les impacts en cas d'éventuels dysfonctionnements des dispositifs de stockage/régulation/infiltration et lors des épisodes exceptionnels dépassant la période de retour prise en compte pour le dimensionnement.

#### ▪ **ORIENTATIONS PROPOSEES POUR LE ZONAGE PLUVIAL**

Le zonage pluvial définit trois zones de niveau de risques :

- Zone sans risque majeur connu ;
- Zone à risque potentiel, à surveiller ;
- Zone à risque connu, où des mesures doivent être prises pour limiter l'imperméabilisation, voire améliorer la situation

La zone à risque connu est identifiée par des problèmes d'évacuation des eaux pluviales récurrents, identifiés par la Collectivité et/ou des habitants de la commune.

La zone à risque potentiel présente soit de rares problèmes d'évacuation des eaux pluviales, soit un risque qui pourrait être généré par une imperméabilisation plus importante.

Le tableau des différentes zones en fonction des risques est également à intégrer.