

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

COMMUNE de

**LUZILLAT**

Ref : 45560

Bureau d'études REALITES & DESCOEUR

49 rue des Salins  
63000 Clermont Ferrand  
Tel : 04.73.35.16.26.  
Fax : 04.73.34.26.65.  
Mail : scp.descoeur@wanadoo.fr

## PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE N°1

### RAPPORT DE PRESENTATION

**PRESCRIPTION**

Délibération du conseil municipal du 28-09-2007

**ARRET DU PROJET**

Délibération du conseil municipal du 16-12-2011

**APPROBATION**

Délibération du conseil municipal du 01-03-2013

**MODIFICATIONS – REVISIONS PARTIELLES  
MISES A JOUR**

1. Modif. simpl. n°1 app. par DCC du
- 2.
- 3.

La commune de Luzillat dispose d'un Plan Local d'Urbanisme approuvé le 1<sup>er</sup> mars 2013.

**Elle souhaite aujourd'hui apporter une modification à son document d'urbanisme afin d'adapter son règlement écrit.**

L'article 2 de la loi n°2009-179 du 17 février 2009 pour l'accélération des programmes de construction et d'investissement publics et privés a créé une procédure de modification simplifiée des PLU.

Les dispositions de l'ordonnance (n°2012-11) du 5 janvier 2012 - portant clarification et simplification des procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme - ont des incidences directes sur les procédures d'élaboration et d'évolution des schémas de cohérence territoriale (SCoT), des plans locaux d'urbanisme (PLU) et des cartes communales. Cette ordonnance simplifie, **à compter du 1er janvier 2013, les procédures d'élaboration, de modification et de révision des documents d'urbanisme.**

### **RAPPEL DES MODALITES DE LA PROCEDURE ET DE SON CADRE REGLEMENTAIRE**

Le plan local d'urbanisme (PLU) fait l'objet d'une procédure de modification lorsque la commune ou l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) envisage de modifier le règlement écrit et/ou graphique, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) du PLU dès lors que le projet de modification n'implique pas de :

- changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD),
- réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- réduire les possibilités de construire,
- réduire la surface de zones U ou AU,
- majorer de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

La procédure de modification simplifiée du Plan Local d'Urbanisme de Luzillat est donc menée conformément aux dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme, rappelés ici :

#### **Extrait du Code de l'Urbanisme :**

##### **Article L153-36**

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le plan local d'urbanisme est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

##### **Article L153-37**

La procédure de modification est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

##### **Article L153-40**

Avant l'ouverture de l'enquête publique ou avant la mise à disposition du public du projet, le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire notifie le projet de modification aux personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9. Le projet est également notifié aux maires des communes concernées par la modification.

#### Article L153-45

Dans les autres cas que ceux mentionnés à l'article L. 153-41, et dans le cas des majorations des droits à construire prévus à l'article L. 151-28, la modification peut, à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire, être effectuée selon une procédure simplifiée. Il en est de même lorsque le projet de modification a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle.

#### Article L153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L. 132-7 et L. 132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées. Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes. A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée

La commune de Luzillat faisant partie du territoire de la Communauté de communes Plaine Limagne, la modification simplifiée n°1 du PLU communal est engagée à l'initiative du Président de l'EPCI par un arrêté en date du 16 novembre 2018.

Le dossier de modification simplifiée de PLU est constitué des éléments prévus à l'article R.151-5 du code de l'urbanisme :

- le projet de modification du rapport de présentation, du zonage et du règlement
- l'exposé des motifs, Le projet de modification est notifié au préfet et aux personnes publiques associées (PPA) avant le début de la mise à disposition du public.

Le dossier, complété le cas échéant des avis émis par les personnes associées, est mis à disposition du public pendant un mois, suivant les modalités définies dans la délibération cadre prise par la communauté de communes Plaine Limagne, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

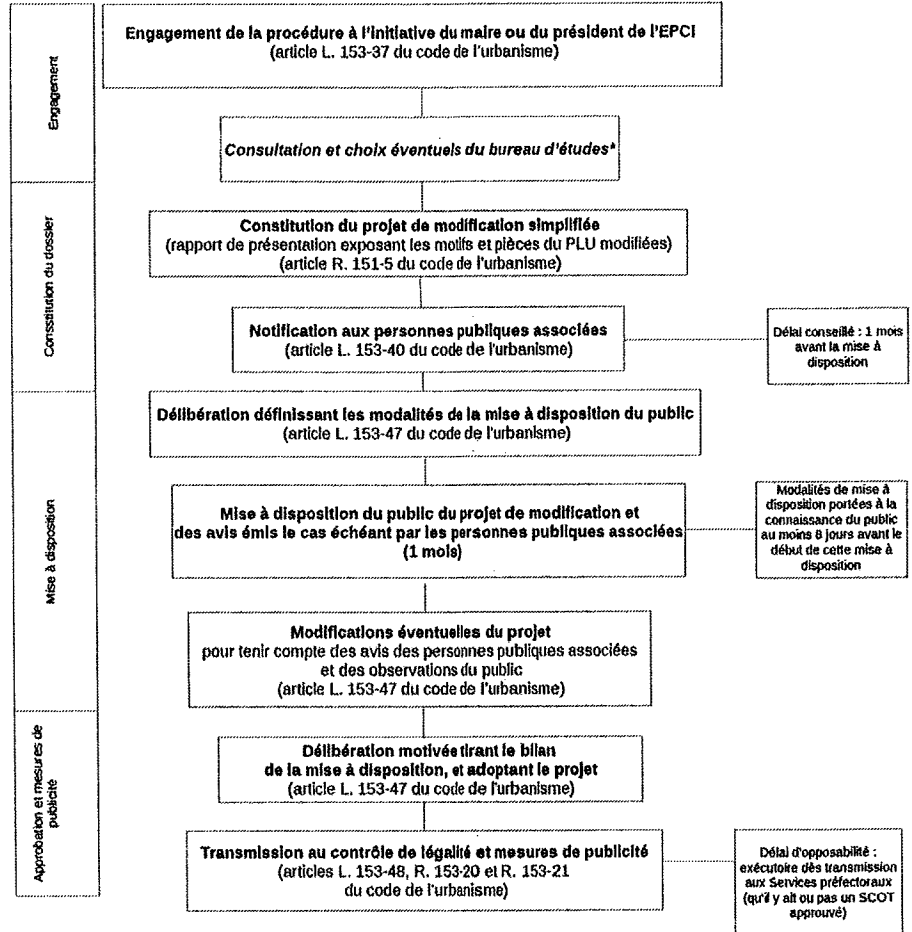
La modification est adoptée par délibération de la Communauté de communes Plaine Limagne après un mois minimum de mise à disposition au public du dossier.

Elle est exécutoire après l'accomplissement des mesures de publicité classiques (affichage et publication dans la presse) et transmission au contrôle de légalité et au Préfet du Département du Puy-de-Dôme.

Le schéma présenté sur le document ci-après, présente clairement la procédure de modification simplifiée.

**PROCEDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIEE D'UN PLU**

**Tableau synoptique**

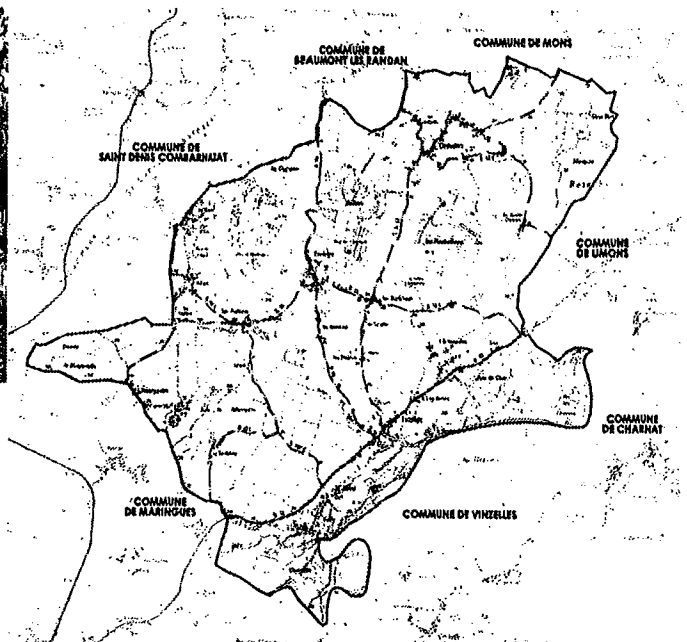
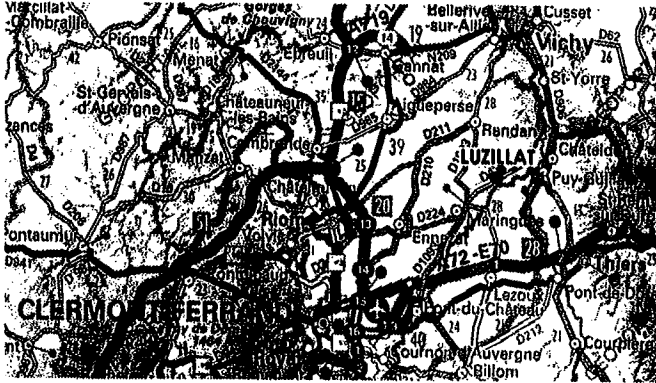


\* Étape qui n'est pas imposée au titre du code de l'urbanisme, mais au titre du code des marchés publics.

## 2 – PRESENTATION DE LA COMMUNE DE LUZILLAT

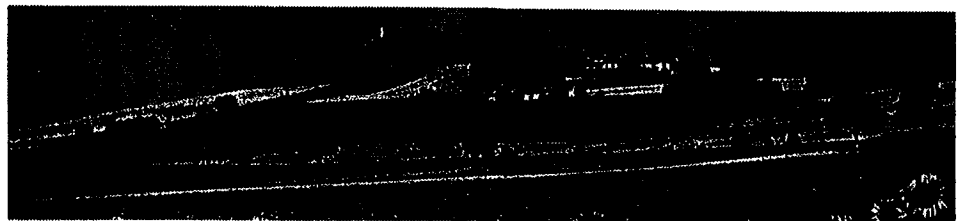
La commune de Luzillat est située au Nord-Est de Clermont Ferrand.

Appartenant à la communauté de communes Plaine Limagne, elle dispose d'une superficie de 2 319 ha accueillant en un bourg et 19 hameaux et/lieux-dits une population de 1 110 habitants en 2016 (soit une densité de 48 hab/km<sup>2</sup>).



Situation de la commune

Luzillat subissant une pression foncière continue depuis les années 2000, l'un des enjeux forts du PLU a été de concilier ce développement urbain tout en préservant les paysages et l'environnement. La commune offre en effet un paysage contrasté entre val d'Allier et coteaux de Limagne.



### 3 – OBJET DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

#### POINT N°1 :

L'activité agricole, historiquement dominante sur le territoire, est à l'origine de l'essentiel du bâti. Elle a façonné l'aspect des villages et forgé l'identité du secteur.

De plus, le sol et le sous-sol de Luzillat et de ses environs ne renfermant pas de roches utilisables pour la construction, les bâtisseurs ont su s'accommoder et se sont tournés vers les seules ressources disponibles : la terre, les galets, la brique et le bois. Ces matériaux caractéristiques ont suscité des techniques de constructions particulières et la fréquence d'utilisation de ces matériaux est variable selon l'époque.

La commune de Luzillat est ainsi riche d'un patrimoine bâti vernaculaire important (fermes, moulins...) et d'un petit patrimoine (pigeonnier, fours, lavoirs...) tout aussi important, éparpillés sur tout le territoire, dont elle souhaite assurer la pérennité afin d'éviter qu'il ne tombe en ruine ou disparaisse.

Actuellement, le règlement des zones agricoles A et naturelles N et Np, n'autorise pas la réfection et le changement de destination des constructions existantes. Il est donc proposé de modifier l'article 2 de ces zones afin de permettre aux constructions existantes de continuer à vivre et à évoluer.

#### POINT N°2 :

L'approbation du PLU de la commune de Luzillat a été réalisée avant celle du PPRNPI Allier des Plaines (approbation en date du 4 novembre 2013). Il apparaît donc nécessaire de mettre à jour le PLU et notamment le règlement écrit, d'autant que le celui-ci fait référence à une cote des plus hautes eaux (417 m) qui n'a plus lieu d'être puisque issue d'une étude hydraulique antérieure au PPRNPI.

Ainsi, il est proposé de compléter le chapeau de la zone Np et de modifier l'article 2 de ladite zone.

De plus, cette modification simplifiée n°1 du PLU :

- Ne modifie pas les orientations du PADD puisqu'elle est compatible avec les objectifs affichés dans le PADD :
- « Mettre en valeur les sites et les éléments remarquables du paysage »*
- Ne réduit pas d'EBC, de zone naturelle ou de zone agricole,
- Ne diminue pas les possibilités de construire puisqu'elle ne concerne pas un secteur constructible U,
- Ne réduit pas la surface de zones U ou AU,
- Ne majore pas de plus de 20% les possibilités de construction dans la zone.

#### L'article 2 de la zone A –Sont autorisés sous conditions- est donc complété comme suit :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Le changement de destination des bâtiments désignés au tableau annexé, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les exhaussements et affouillements nécessaires aux activités agricoles.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.

**L'article 2 de la zone N –Sont autorisés sous conditions- est donc modifié comme suit :**

- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Le changement de destination des bâtiments désignés au tableau annexé, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

**Le chapeau de la zone Np est complété comme suit :**

**LA ZONE Np est une zone à protéger en raison de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique. Elle est constituée dans le but de protéger certains espaces naturels.**

*Dans les secteurs inondables s'appliquent également la réglementation liée au PPRNpi Allier des Plaines. Cette réglementation ayant valeur de servitude, en cas de contradiction avec les règles édictées ci-après, c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement du PPRNpi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.*

**L'article 2 de la zone Np –Sont autorisés sous conditions- est donc modifié comme suit :**

- Les aménagements et installations, sous réserves d'être liés à l'exploitation et à l'entretien des espaces aquatiques et humides.
- L'adaptation, la réfection des constructions existantes sous réserve de ne pas porter atteinte au caractère des lieux avoisinants, des sites et paysages naturels, et à leur intérêt esthétique ou écologique.
- Le changement de destination des bâtiments désignés au tableau annexé, sous réserve que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.
- Les constructions et installations techniques à la condition d'être nécessaires aux services publics ou d'intérêt général et sous réserve que les surfaces de plancher soient réalisées au-dessus de la cote des plus hautes eaux (417m NGF) de mise hors d'eau.

**Le dossier du PLU est complété par la pièce n°13 – Repérage des bâtiments autorisés à changer de destination (Loi ALUR) identifiant sous forme de tableau de la parcelle des bâtiments concernés :**

**Référence cadastrales :**

Section AD

Parcelle 83

