

DEPARTEMENT DU PUY DE DOME

1.13

Commune de

LUZILLAT

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

REPERAGE DES BATIMENTS AUTORISES A CHANGER DE DESTINATION (loi ALUR)

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. ...
4. ...
5. ...
6. ...

L'activité agricole, historiquement dominante sur le territoire, est à l'origine de 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.

La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) permettent dans le PLU de prendre en compte ces caractéristiques.

Désormais, dans les zones agricoles A et naturelles N,

- les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection,

Certaines constructions existantes ont d'ores et déjà une vocation d'habitation, et sont classées en zones agricoles ou naturelles selon leur situation. Les règlements des zones A et N du PLU autorisent leur rénovation (de fait) et leur extension sous conditions (voir Règlement).

- les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés et qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ni la qualité paysagère du site.

La commune a souhaité réaliser un inventaire des bâtiments existants, n'ayant pas à ce jour de vocation d'habitat, mais pouvant le devenir et n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est favoriser notamment le recyclage et les types de logements. Par exemple, d'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.

La notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories : Exploitation agricole et forestière, Habitation, Commerce et activités de service, Equipements d'intérêt collectif et services publics, Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPENAF ou CDNPS au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).

- Zone agricole à avis conforme de la CDPENAF

La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).

- Zone naturelle à avis conforme de la CDNPS

La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

Référence cadastrales :

Section AD

Parcelle 83

