

PLAN LOCAL D'URBANISME



LUZINAY - 38

4- REGLEMENT 4A3- Changement de destination au titre de l'article L.151-11 du CU

Vu la délibération du Conseil communautaire
en date du :
arrétant le projet de Plan Local d'Urbanisme

Cachet et signature :

.....

Rappel réglementaire – code de l'urbanisme

Article R151-23

Peuvent être autorisées, en zone A :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime.

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, **changements de destination** et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Définition

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment.

Article L151-11 – extrait

I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° [...]

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, **les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

II. [...]

Conditions définies dans le PLU pour un changement de destination

Le bâtiment, objet du changement de destination :

- est identifié avec précision sur le règlement graphique du PLU ;
- a perdu sa vocation initiale. Si une réutilisation agricole est envisageable, ce scénario est à privilégier ;
- relève d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- possède l'essentiel des murs porteurs existe (c'est-à-dire dans une proportion équivalente à 3 sur 4 et que leur hauteur ne soit pas inférieure à 2,50 m) ;
- n'entrave pas le développement ou le maintien des exploitations agricoles à proximité selon la règle de réciprocité (art. L. 111-3 du code rural) à des fins de protection des tiers contre les éventuelles nuisances issues des activités agricoles ;
- est localisé à une distance supérieure à 100 m par rapport à un site agricole en activité, ou de tout bâtiment ou installation agricole susceptible de générer des nuisances,
- est accessible et desservi par les réseaux.

Règles applicables

Le changement de destination des constructions identifiées sur le plan de zonage vers du logement est autorisé dans une limite de 180m² de surface de plancher et à condition que le bâti concerné ait une emprise au sol au minimum égale à 40 m².

L'emprise au sol identifiée peut être supérieure au 180m² de surface de plancher permis. Cette surface supérieure peut permettre la réalisation d'un logement de plain-pied ou une adaptation de la localisation du projet pouvant être rendu pertinente selon la structure du bâtiment, les matériaux existant, ...

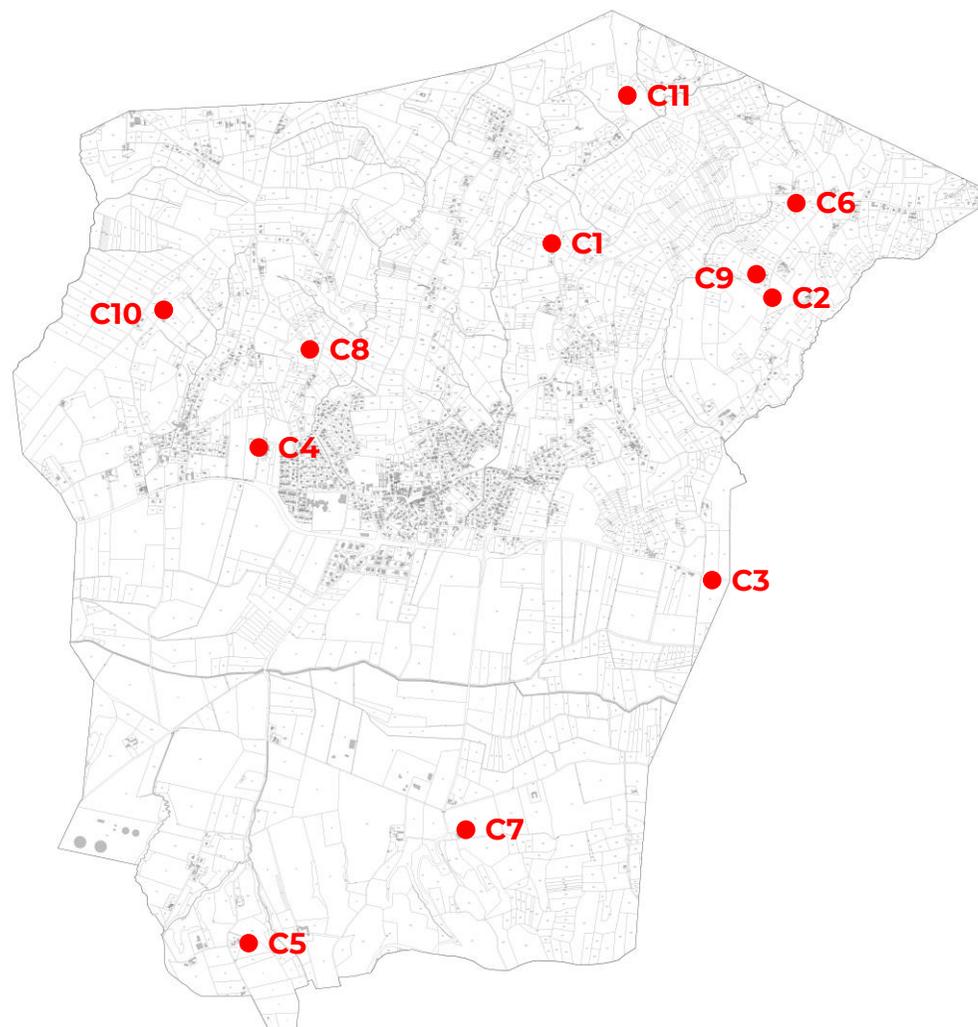
Dans le cadre des changements de destinations autorisés dans le document, seule la destination logement est autorisée pour permettre la mutation vers de l'habitat et des gites/chambre d'hôtes.

Localisation des changements de destination

Explication de la légende utilisée :



- N° Présentation des bâtiments existants
-  Bâtiment faisant l'objet du changement de destination
-  Emprise de la parcelle sans vocation agricole
-  Accès existant



Un clic sur les lettres permet d'accéder directement à la page concernée

Référence C1 – Parcelle C 854
Route des Combes
Destination : logement



Référence C1 – Parcelle C 854
 Route des Combes
 Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	<p>Ancien corps de ferme à la façade hétéroclite. La moitié sud du bâtiment est en partie ouvert. La cour est délimitée par l'habitation et cette grange.</p> <p>L'implantation le long de la voie s'inscrit dans une continuité d'implantation des constructions existantes au nord et au sud.</p> <p>La toiture en tuile est simple avec une seule ligne de faitage.</p>	<p>Recomposer une façade cohérente avec une uniformité des matériaux. La vocation du bâtiment ne lui confère pas un ordonnancement des ouvertures mais une organisation fonctionnelle liée à l'activité agricole. L'ordonnancement des futures ouvertures n'est donc pas recherché.</p>
Accès	L'accès se fait depuis la route des Combes	Cet accès unique devra être conservé. Le stationnement devra être réalisée sur la parcelle existante.
Surface	198m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	<p>Le bâtiment s'insère dans des aménagements de type privé. jardin et cour, délimité par des haies. Potager au sud :</p> 	Maintien des haies pour délimiter la parcelle de l'espace agricole
Agricole	Le bâtiment n'a pas de contact direct avec les parcelles agricoles.	Le changement de destination ne remet pas en cause l'espace agricole.
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C2 – Parcelle C 557
Route St Germain
Destination : logement



1-habitation existante



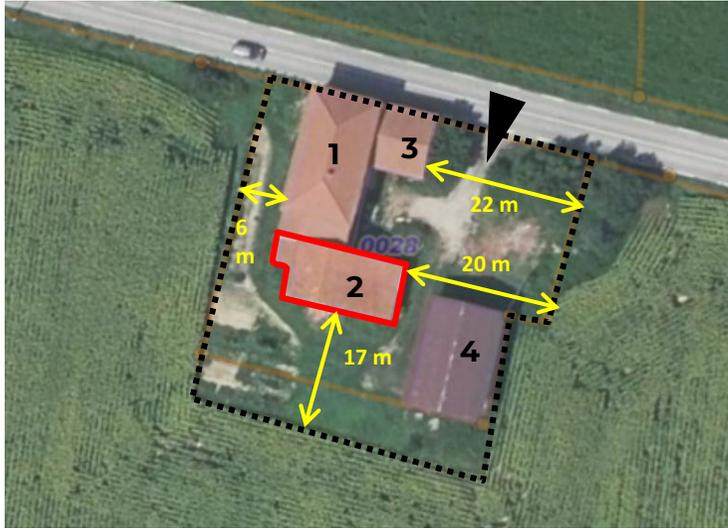
Référence C2 – Parcelle C 557

Route St Germain

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Bâtiment ayant une vocation de grange, implanté en face de la maison d'implantation. Cette implantation délimite une cour. Le bâtiment présente 2 volumes marquées par des toitures de composition différentes mais de matériau uniforme (tuiles) Une seule ouverture au nord (Porte de la grange). Au sud, des accès au 2 volumes. Aucune fenêtre.	Le changement de destination conduira à la création d'ouvertures. Les objectifs sont : <ul style="list-style-type: none">- De proposer un ordonnancement des ouvertures- De limiter le nombre d'ouvertures au nord.
Accès	Un seul accès véhicule se réalise directement depuis la route Saint Germain pour l'ensemble de la parcelle. Un accès piéton avec portillon permet un accès à la route depuis la cour.	Utiliser les accès existants
Surface	90m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	Bonne insertion dans son environnement avec la présence de haies qui délimitent la parcelle.	Maintien des haies pour délimiter l'espace d'habitation de l'espace agricole
Agricole	Pas de remise en cause de l'activité agricole. Pas de contact direct avec les parcelles exploitées. Les bâtiments sont entourés d'un jardin privatif.	Maintien d'une délimitation avec les parcelles agricoles par le jardin privatif. Le stationnement devra être réalisée sur la parcelle existante.
Aléas	Hors aléas	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C3 – Parcelle ZC 28
Bordure RD36, Route de Saint Just Chaleyssin
Destination : logement



Référence C3 – Parcelle ZC 28

Bordure RD36, Route de Saint Just Chaleyssin

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	L'implantation des bâtiments en U délimite une cour. En lien avec la vocation de chaque bâtiment, les volumes présentent des hauteurs et des formes de toit différents. Les volumes avait une vocation de stockage, et sont en partie ouverts.	Conserver la structure du bâti, les murs et les volumes existants. Modification éventuelle de la structure intérieure et création d'un plancher. En cas de percement pour des ouvertures : respecter les gabarits des ouvertures déjà existantes.
Accès	L'accès se fait directement depuis la RD36	Maintien d'un seul accès. Le positionnement de l'accès accolé au bâtiment ne permet pas une bonne visibilité des véhicules sur la RD. Il devra être déplacé légèrement plus à l'est (ancienne position de l'accès) Le stationnement devra se réaliser sur la parcelle existante.
Surface	50m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La parcelle s'insère dans un environnement agricole sans délimitation physique.	Une délimitation paysagère devra être mise en place.
Agricole	Le bâtiment n'est pas en contact direct avec les parcelles agricoles.	La parcelle devra faire l'objet d'une délimitation physique (clôture paysagère) pour préserver la parcelle cultivée.
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C4 – Parcelle A 607
Entre Illins et le bourg, à l'ouest du bourg
Destination : logement



Référence C4 – Parcelle A 607

Entre Illins et le bourg, à l'ouest du bourg

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Ancien corps de ferme avec mur en pisé et parpaing. Ensemble recensé en bâti patrimonial. La façade nord est tournée vers la cour et le lieu de vie, elle comporte donc les ouvertures aux tailles et positionnement variés selon l'usage agricole. La façade sud donne sur les parcelles agricoles et compte peu d'ouvertures.	Le pisé devra être conservé. Une composition de qualité de la façade sud devra être proposée avec un ordonnancement des ouvertures.
Accès	Chemin accessible depuis la rue des Allobroges, au raccordement avec la RD36 Plusieurs accès sont ensuite organisés sur la parcelle	Maintien des accès existants. Une attention particulière devra être portée coté sud afin de ne pas impacter la parcelle agricole par du stationnement sauvage par exemple. Une délimitation physique devra être envisagée.
Surface	190m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	Ce bâtiment isolé est très visible depuis la route départementale. Il est aussi marqué par son arrière-plan paysager.	Une composition de qualité de la façade sud devra être proposée avec un ordonnancement des ouvertures. Les boisements sont à préserver et ne doivent pas être remis en cause par des besoins de fonctionnement des futurs logements (ex : stationnement)
Agricole	Le bâti s'inscrit dans un paysage agricole immédiat au Sud.	Le stationnement devra se réaliser sur la parcelle existante pour préserver la parcelle agricole. Mise en place d'une délimitation physique avec la parcelle agricole.
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel.	Individuel

Référence C5 – Parcelle E 372

Route de Mons, au Sud du croisement avec la Route de la Serpaize

Destination : 4 gîtes max (logement)



Référence C5 – Parcelle E 372

Route de Mons, au Sud du croisement avec la Route de la Serpaize

Destination : 4 gîtes max (logement)

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Ancien corps de ferme en partie en pisé et galet. Le bâtiment fait l'objet d'un recensement patrimonial. Il présente peu d'ouvertures de par son ancienne vocation agricole.	Maintenir les galets et le pisé. Avoir une composition architecturale des ouvertures en façade.
Accès	Accès depuis 2 chemins raccordés à la route de Mons	Maintien et utilisation des accès existants
Surface	94m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	Le bâtiment est invisible depuis la route de Mons de par la végétation et les bâtiments existants à l'ouest. A l'est, il est en contact avec une parcelle non agricole délimitée par une clôture. Au sud, un jardin potager et des arbres marquent une séparation avec la parcelle agricole.	Maintenir la délimitation physique avec les parcelles agricoles. Maintenir les plantations.
Agricole	Le bâti n'est pas en contact direct avec les parcelles agricoles.	Maintien d'une délimitation physique avec les parcelles agricoles.
Aléas	Hors aléas	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C6 – Parcelle C 459

Le Fourgeon, à l'Ouest du croisement entre la Route du Fourgeon et la Route de Saint-Germain

Destination : logement



Référence C6 – Parcelle C 459

Le Fourgeon, à l'Ouest du croisement entre la Route du Fourgeon et la Route de Saint-Germain

Destination : logement

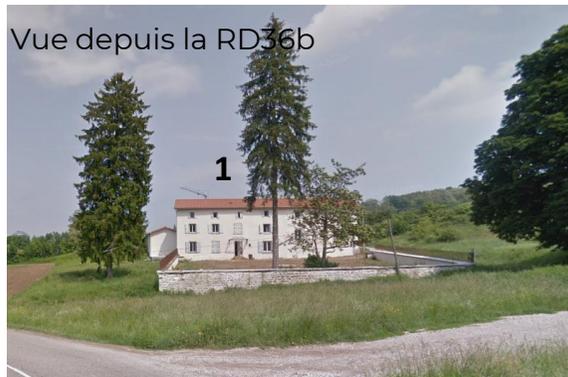
	Existant	Projet
Implantation / architecture	Construction en pisé, avec une façade ouverte au sud-est et une fenêtre au sud-ouest. Toiture 2 pans en tuile	Maintenir le pisé. Avoir une composition architecturale des ouvertures en façade.
Accès	Accès depuis la route de Fourgeon	Séparer les accès aux parcelles agricoles et au bâtiment
Surface	143m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La parcelle s'insère dans un environnement agricole sans délimitation physique.	Créer une délimitation physique entre habitation et espace exploité.
Agricole	Le bâti est très proche des parcelles agricoles.	Créer d'une délimitation physique avec les parcelles agricoles.
Aléas	Hors aléas	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel Sol présentant des difficultés de dispersion ou de glissement de terrain, impliquant un drainage impératif, voire une étanchéification (carte aptitude des sols)

Référence C7 – Parcelle ZD 81
Chemin de la Petite Moilles
Destination : 4 gîtes max (logement)



1 - habitation R+2
2- hangar R
3 – R+1

Talus au sud



Référence C7 – Parcelle ZD 81

Chemin de la Petite Moilles

Destination : 4 gîtes max (logement)

	Existant	Projet
Implantation / architecture	<p>Ancien corps de ferme implanté en U, dont les bâtiments délimitent une cour intérieure. Constructions de hauteur différente selon l'ancien usage agricole mais de toiture simple à 2 pans en tuile. Les ouvertures ne présentent pas d'ordonnancement, hormis les plus petites alignées horizontalement. Les ouvertures répondaient à un fonctionnement agricole.</p> <p>Le bâtiment présente des caractéristiques intéressantes : portes cintrées d'un côté, alignement porte et fenêtre de l'autre côté. Ensemble recensé en bâti patrimonial.</p>	<p>Conserver le pisé et les ouvertures caractéristiques du bâtiment : porte cintrée, les alignements existants.</p> <p>Les ouvertures de type porte, permettant un accès, sont interdites à l'est.</p>
Accès	Accès depuis le chemin de la Petite Moilles avec une entrée dans la cour intérieure	Maintenir cet accès unique par la cour intérieure. Le stationnement devra être réalisé sur la parcelle existante et hors chemin d'accès pour préserver l'accessibilité agricole
Surface	330m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La construction fait partie d'un ensemble bâti cohérent et fonctionnel. Cependant, le bâtiment en lui-même est peu visible de par son positionnement derrière le volume d'habitation	
Agricole	Le bâtiment s'insère dans un paysage agricole ouvert. Au sud un talus coupe la relation à la parcelle agricole.	Ne pas permettre d'accès depuis l'est.
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C8 – Parcelle A 886
Route de Villeneuve
Destination : logement



Référence C8– Parcelle A 886

Route de Villeneuve

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	<p>Ce bâtiment fait partie d'un ensemble de plusieurs constructions. Il est principalement construit en pisé, avec une toiture 2 pans en tuile.</p> <p>Les pignons ne comptent aucune ouverture. Sa façade principale, côté cour, est en partie ouverte. Sa façade arrière dispose d'une ouverture.</p>	<p>Conserver le pisé</p> <p>Le changement de destination conduira à la création d'ouvertures. L'objectif est de proposer une composition respectant les ouvertures existantes.</p>
Accès	Accès unique depuis la route de Villeneuve	Maintenir cet accès unique par la cour intérieure.
Surface	117m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La construction fait partie d'un ensemble bâti cohérent et fonctionnel. Il s'insère dans un environnement bâti	
Agricole	Le bâtiment n'est pas en contact avec de parcelles agricoles	
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C9 – Parcelle C935

Route de Saint-Germain

Destination : logement



Référence C9 – Parcelle C935

Route de Saint-Germain

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Le bâtiment concerné est un garage relié au bâtiment d'habitation.	La transformation du garage implique de justifier la restitution du stationnement pour l'habitation existante et le nouveau logement créée
Accès	Accès unique depuis la route de Saint-Germain	Maintenir cet accès unique
Surface	33m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La construction s'insère dans un jardin privatif arboré	
Agricole	Le bâtiment n'est pas en contact avec des parcelles agricoles	
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C10– Parcelle A185
Route de de la Forêt
Destination : logement



Référence C10– Parcelle A185

Route de de la Forêt

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Le bâtiment concerné est la dépendance à l'habitation existante, dans une caractéristique de grange. Elle se compose d'ouvertures de tailles variées dont une grande ouverture charretière.	Conserver les caractéristiques de la façade. La vocation du bâtiment ne lui confère pas un ordonnancement des ouvertures mais une organisation fonctionnelle. L'ordonnancement des futures ouvertures n'est donc pas recherché.
Accès	Accès unique par une voie privée raccordée à la route de la Forêt.	Maintenir cet accès unique
Surface	111m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La construction s'insère dans un jardin privatif arboré	Préserver le cadre arboré.
Agricole	Le bâtiment n'est pas en contact avec de parcelles agricoles.	
Aléas	Aléa glissement de terrain faible	
Canalisation	Dans la bande d'effet des canalisations souterraines de transport de gaz	Respecter les spécifications des canalisations
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel

Référence C11– Parcelle B822
Route des combes
Destination : logement



Vue depuis la route des combes



Référence C11- Parcelle B822

Route des combes

Destination : logement

	Existant	Projet
Implantation / architecture	Le bâtiment concerné est la dépendance à l'habitation existante, dans le prolongement du logement actuel Elle se compose d'une ouverture principale type entrée charretière surmonté d'une ouverture plus petite.	Le projet devra s'inscrire dans la continuité du bâtiment existant en termes de gabarit des ouvertures et d'ordonnancement.
Accès	Plusieurs accès sont répartis autour du site en lien avec l'exploitation forestière/bois de chauffage	Un accès devra être clairement délimité pour les futurs logements.
Surface	76m ² d'emprise au sol	180m ² de surface de plancher max
Paysage	La construction s'insère dans une emprise privative	Conforter le cadre privatif au regard de l'activité proche
Agricole	Le bâtiment n'est pas en contact avec de parcelles agricoles.	
Aléas	Hors aléa	
Assainissement Aptitude des sols	Individuel	Individuel