PLU

Plan Local d'Urbanisme de Luzy

Modification simplifiée n°1 du PLU

Note de présentation

Septembre 2026

APPROBATION DU PLU

Délibération du Conseil Municipal du 19 avril 2012

MODIFICATIONS, REVISIONS

Modification n°1 approuvée par délibération du 7 septembre 2017

Mise à jour effectuée le 12 décembre 2022

Modification simplifiée n°1 approuvée par délibération du 17 septembre 2026

CAMPUS Développement
Centre d'affaire MAB, entrée n°4
27, route du Cendre
63800 COURNON-D'AUVERGNE
Tel: 04 73 45 19 44
Mail : urbanisme@campus63.fr

SOMMAIRE

1. PREAMBULE 4

1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION 4
1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE 4
1.3. CONTEXTE TERRITORIAL 6

2. CONTENU DES MODIFICATIONS ET PIECES DU PLU MODIFIEES 7

2.1. AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE 7
2.2. AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT 9
2.3. AJUSTEMENT DE L'OAP « LAFONT » 13

3. ANNEXES 18

1. PREAMBULE

1.1. CONTEXTE DE LA MODIFICATION

La commune de **Luzy** est dotée d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU)** approuvé par délibération du Conseil Municipal du **19 avril 2012**. Il a fait l'objet d'une procédure de modification approuvé le 7 septembre 2017 et d'une mise à jour des annexes et servitudes effectuée le 12 décembre 2022.

Aujourd'hui, la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan est compétente en matière d'élaboration et d'évolution des documents d'urbanisme.
Ainsi, la Communauté de Communes, en étroite collaboration avec la commune de Luzy, souhaite procéder à une modification :

- Du **règlement graphique** afin **d'ajuster le zonage US et UB à proximité de la maison médicale** ;
- Du **règlement écrit** pour **autoriser les annexes et extensions en zones A** et les **annexes en zone N** ;
- De **l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) Lafond** pour **adapter les dispositions d'aménagement**.

Dans ce cadre, la Communauté de Communes a engagé, par arrêté du 5 mars 2026, une **procédure de modification simplifiée** n°1 du PLU de la commune de Luzy.

1.2. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

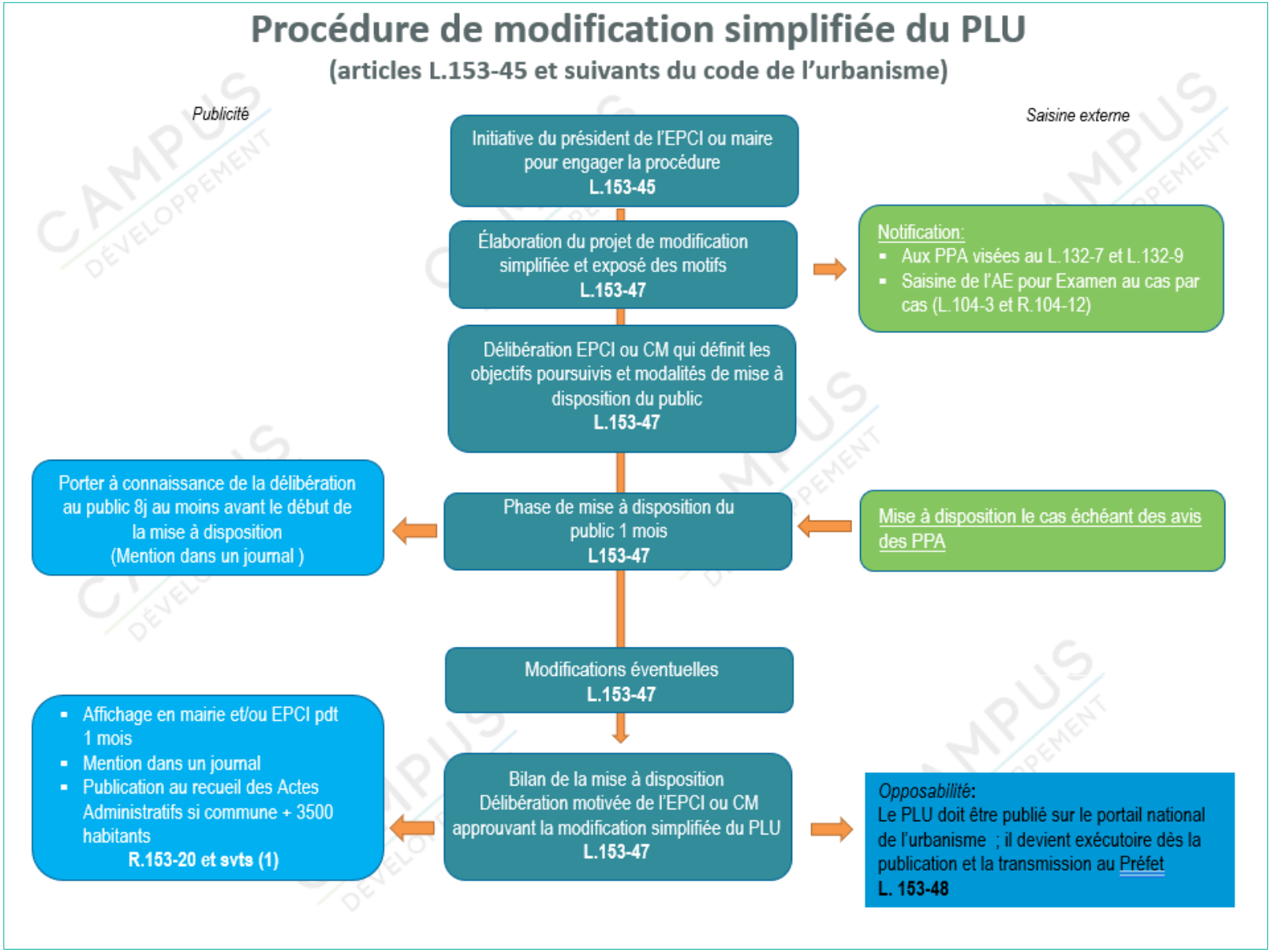
■ Le champ d'application de la modification (articles L. 153-36 à L. 153-48 du Code de l'Urbanisme)

Pour rappel, le projet peut être adopté selon une **procédure simplifiée** (article L153-45 du CU) :

- **Modifications autres que** (articles L153-41 du CU) :
  - Majoration de plus de 20 % des possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
  - Diminution des possibilités de construire ;
  - Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- **Majorations des possibilités de construire prévues à l'article L151-28 du CU** :
  - Augmentation jusqu'à 20 % des règles de densité pour l'agrandissement ou la construction d'habitation en zone urbaine ;
  - Augmentation jusqu'à 50 % des règles de densité pour le logement social ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de gabarit pour les logements à haute performance énergétique ou à énergie positive ;
  - Augmentation jusqu'à 30 % des règles de densité dans le cadre de la réalisation de logements intermédiaires, dans certains secteurs.
- **Rectification d'une erreur matérielle**.

Considérant que le projet de modification simplifiée du PLU de Luzy vise à des **modifications mineures du règlement graphique, du règlement écrit et d'une OAP**, le projet peut donc être adopté selon une procédure simplifiée.

Tableau synoptique de la démarche de modification simplifiée du PLU



1.3. CONTEXTE TERRITORIAL

La commune de Luzy est située au **Sud-Est de la Nièvre**. Elle est notamment desservie par la D981, qui permet de relier Nevers, Decize et Autun, ainsi que par la D973 vers l'Allier et Moulins et par la D985 vers Moulins-Engilbert au Nord et vers la Saône-et-Loire au Sud.

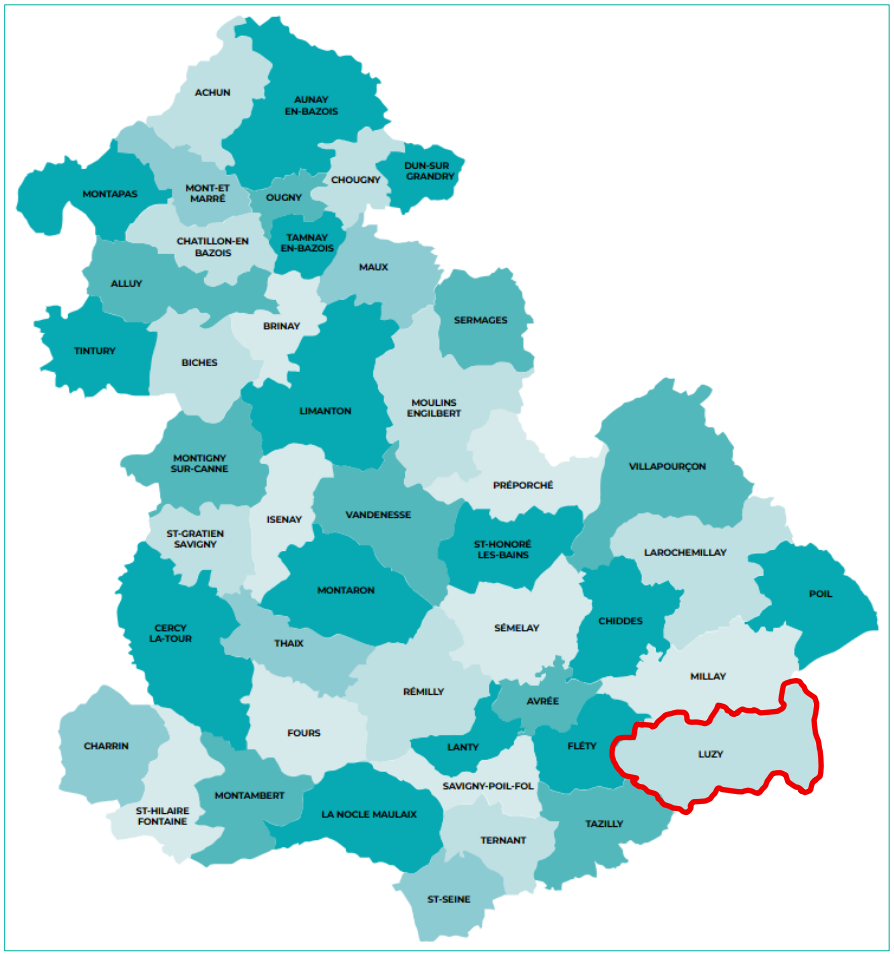
Comptant **1983 habitants** en 2022 et s'étendant sur près de **41,67 km²**, Luzy est une **commune à vocation résidentielle et économique** dans un environnement rural. Elle correspond à un pôle-relais pour les communes rurales à proximité et concentre les équipements et services.

Plus précisément, la commune s'organise autour du **bourg de la commune**, qui regroupe les activités, commerces, services et équipements ainsi qu'autour **des nombreux hameaux**, principalement à vocation agricole, répartis sur l'ensemble du territoire.

La commune fait partie de la **Communauté de Communes Bazois Loire Morvan** ainsi que du **Parc Naturel Régional du Morvan**, qui regroupe 133 communes et porte la Charte du PNR 2020-2035.



Vue aérienne du bourg de Luzy - ©Google Earth



Carte de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan - ©BazoisLoireMorvan.fr

2. CONTENU DES MODIFICATIONS ET PIECES DU PLU MODIFIEES

2.1. AJUSTEMENT DU REGLEMENT GRAPHIQUE

■ Ajustement de la zone US et UB

La modification simplifiée envisagée vise à procéder à un **ajustement ponctuel des zones US et UB.**

Au sein du PLU en vigueur, la parcelle **A2163** est classée en **US** et la parcelle **A2162** est classée en **UB**. La modification vise à **échanger le zonage de ces deux parcelles** afin que la **parcelle A2162 soit classée en US**. Cette évolution permettra la **réalisation d'aménagements de stationnement** en lien avec la maison médicale de Luzy.

La modification envisagée a un **impact très limité sur le zonage**. En effet, la parcelle A2162 a une superficie de 778 m², tandis que la parcelle A2163 s'étend sur 797 m². Ainsi, à l'échelle communale, l'évolution du zonage est marginale.



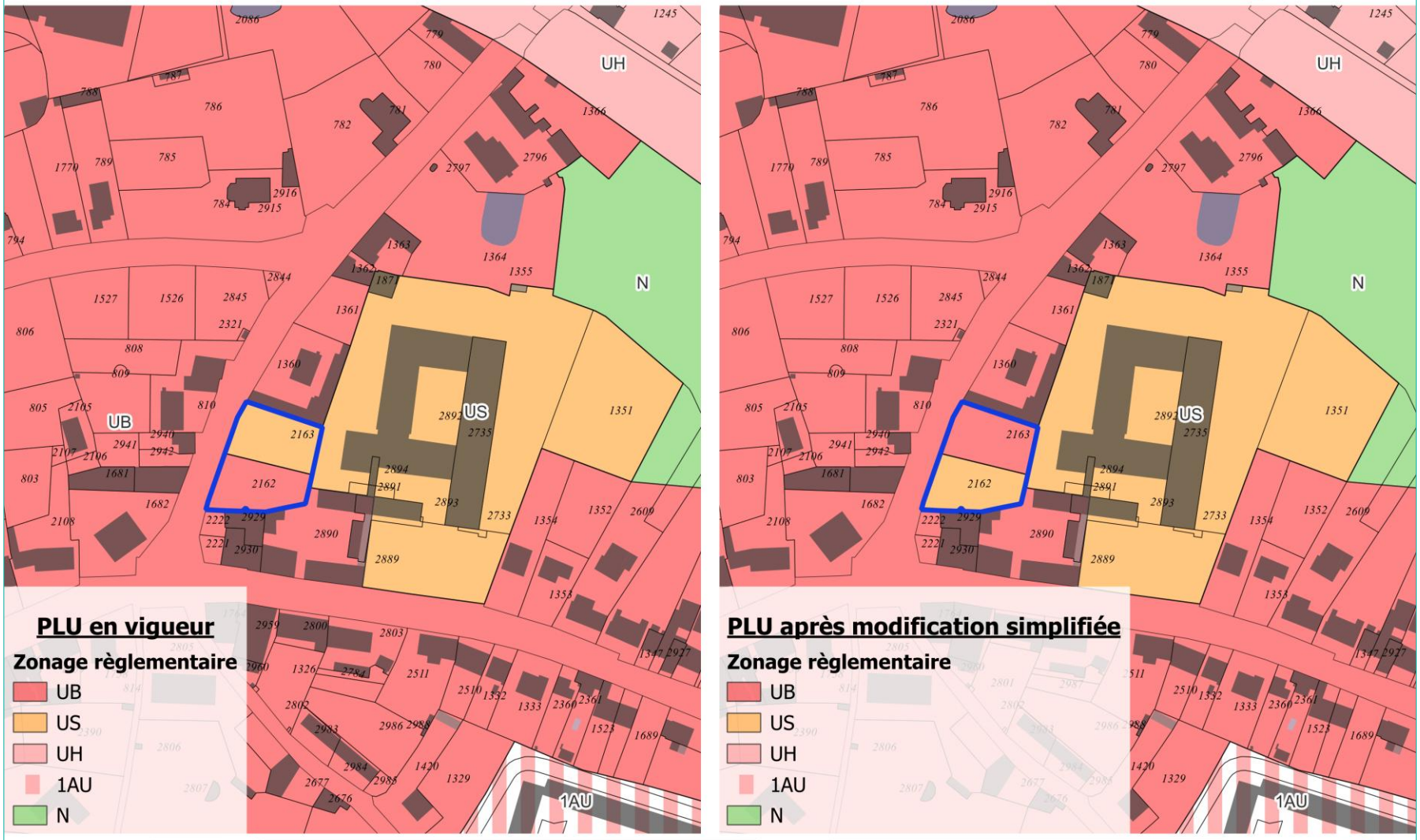
Vue aérienne du secteur - ©Google Satellite

■ Tableau récapitulatif des surfaces

Zonage règlementaire	PLU en vigueur	PLU après MS1	
UA	12,000	12,000	
UB	76,768	76,770	→ +19 m²
UBa	2,277	2,277	
UBi	2,028	2,028	
UH	55,457	55,457	
UL	7,217	7,217	
US	1,401	1,399	→ -19 m²
Uxa et Uxb	20,181	20,181	
1AU, 1AUa, 1AUb et 1AUX	21,330	21,330	
2AU	3,308	3,308	
A et Ai	2644,619	2644,619	
N, Nh et NI	1355,344	1355,344	
Total général	4201,931	4201,931	

PLU
Plan Local d'Urbanisme de Luzy

Modification du zonage US/UB dans le bourg de Luzy



2.2. AJUSTEMENT DU REGLEMENT ECRIT

Les modifications effectuées sont affichées en bleu.

■ Autorisation des annexes et extensions en zone A et des annexes en zone N

La modification vise à faire évoluer les **dispositions règlementaires relatives aux extensions et annexes en zones A et N**.

– Autorisation des extensions et annexes en zone A

La zone A compte un sous-secteur Ai, inconstructible pour des raisons d'inondabilité ou de préservation des points de vue. Le règlement écrit est modifié pour **autoriser les annexes et extensions dans l'ensemble de la zone A hormis en zone Ai**. Dans les faits, ce point d'évolution correspond à la rectification d'une erreur matérielle puisque, bien que les articles A1 et A2 n'autorisent pas explicitement les annexes et extensions des habitations existantes, les articles suivants prévoient des dispositions concernant les annexes et extensions. Pour les extensions, les dispositions reprennent à l'identique celles du sous-secteur Nh.

Articles modifiés	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée n°1
Préambule – caractère de la zone	[…] La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture ou aux services publiques ou d'intérêt collectif. […]	[…] La zone est globalement inconstructible, à l'exception des constructions nécessaires à l'agriculture, des extensions et annexes des habitations existantes et des services publiques ou d'intérêt collectif. […]
A1 – Occupations et utilisations du sol interdites	Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. […]	Sont interdites toutes les constructions et installations qui ne sont pas liées et nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole, à l'exception des extensions et annexes des habitations existantes. […]
A2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - […]	Toutefois les occupations et utilisations du sol suivantes ne sont admises que si elles respectent les conditions ci-après : - […] - Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole), dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et à la condition que celles-ci concernent un bâtiment dont l'emprise au sol est de 60 m² minimum et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 170 m². - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation (non liées à une exploitation agricole) dans la limite de deux annexes par habitation, d'une emprise au sol inférieure à 50 m² chacune, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site, et sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à usage d'habitation.

A6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes : - 20 mètres de l'axe des routes départementales, - 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […]	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes : - 20 mètres de l'axe des routes départementales, - 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […] - Les extensions et annexes des habitations existantes
A7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de l'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique également aux annexes et aux piscines. Pour les piscines, on tiendra compte du bord du bassin. Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […]	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de l'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ~~Cette règle s'applique également aux annexes et aux piscines. Pour les piscines, on tiendra compte du bord du bassin.~~ Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […] - Les extensions et annexes des habitations existantes
A10 – Hauteur des constructions	[…] La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation - […]	[…] La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions et annexes - […]

Les autres articles (A3, A4, A5, A8, A9, A11, A12, A13 et A14) ne sont pas modifiés.

– Autorisation des annexes en zone N

La zone N compte des sous-secteurs Nh et NI. Le règlement écrit est modifié pour **autoriser les annexes dans l'ensemble de la zone N.** Dans les faits, ce point d'évolution correspond à la rectification d'une erreur matérielle puisque, bien que les articles N1 et N2 n'autorisent pas explicitement les annexes, les articles suivants prévoient des dispositions concernant les annexes.

Articles modifiés	PLU en vigueur	PLU après modification simplifiée n°1
N2 – Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières	- […] […] De plus, et seulement dans le secteur Nh, sont admis : - […] - La surface de plancher totale additionnée des annexes liées à un bâtiment principale ne peut dépasser une emprise au sol de 40 m². Elles seront construites à moins de 50 mètres du bâtiment principal. - Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.	Sont admis : - […] - Les annexes des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de deux annexes par habitation, d'une emprise au sol inférieure à 50 m² chacune, dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site et sous réserve d'être implantées à moins de 50 mètres de la construction principale à usage d'habitation. […] De plus, et seulement dans le secteur Nh, sont admis : - […] - L'extension mesurée des bâtiments existants avec ou sans changement de destination, est autorisée à la condition que celle-ci concerne un bâtiment dont l'emprise au sol est de 60 m² minimum et que la surface de plancher totale après extension ne dépasse pas 170 m². - L'aménagement des bâtiments existants avec ou sans changement de destination~~, ainsi que la création de leurs annexes fonctionnelles~~ sont admis à condition qu'ils soient compatibles avec la vocation de la zone. ~~- La surface de plancher totale additionnée des annexes liées à un bâtiment principale ne peut dépasser une emprise au sol de 40 m². Elles seront construites à moins de 50 mètres du bâtiment principal.~~ ~~- Les piscines sont admises à condition d'être situées à proximité d'une habitation existante.~~
N6 – Implantation par rapport aux voies et emprises publiques	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes : - 20 mètres de l'axe des routes départementales, - 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux	Les constructions doivent être implantées à une distance minimale de l'axe des voies, selon les règles suivantes : - 20 mètres de l'axe des routes départementales, - 10 mètres de l'axe des voies communales et des chemins ruraux Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants :

	Toutefois, une implantation différente de celle mentionnée ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : […]	- […] - Dans le secteur Nh, l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. - Les annexes des habitations existantes
N7 – Implantation par rapport aux limites séparatives	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de l'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. Cette règle s'applique également aux annexes et aux piscines. Pour les piscines, on tiendra compte du bord du bassin. Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […] - L'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. - […]	La distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence de l'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres. ~~Cette règle s'applique également aux annexes et aux piscines. Pour les piscines, on tiendra compte du bord du bassin.~~ Toutefois, une implantation différente de celles mentionnées ci-dessus peut être acceptée dans les cas suivants : - […] - Dans le secteur Nh, l'extension de constructions déjà existantes ne respectant pas cette règle. Le recul minimum respecté sera alors celui du bâtiment existant. - […] - Les annexes des habitations existantes
N10 – Hauteur des constructions	[…] La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : ➢ Pour le secteur Nh : - R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation - 6,5 mètres pour les constructions à usage d'activités […]	[…] La hauteur des constructions ne doit pas dépasser : - R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation et leurs extensions et annexes ➢ Pour le secteur Nh : ~~- R+1+combles pour les constructions à usage d'habitation~~ - 6,5 mètres pour les constructions à usage d'activités […]

Les autres articles (N1, N3, N4, N5, N8, N9, N11, N12, N13, N14) ne sont pas modifiés.

2.3. AJUSTEMENT DE L'OAP « LAFONT »

La modification porte également sur **l'ajustement des dispositions d'aménagement de l'OAP « Lafont »**

Le **schéma d'aménagement a été modifié** pour **permettre un aménagement plus cohérent** avec les **contraintes** et les **enjeux du secteur**. Les **dispositions écrites** ont été **ajustées au regard du nouveau schéma d'aménagement**.

■ Schéma d'aménagement de l'OAP « Lafont »



Schéma de principe d'aménagement de l'OAP "Lafont" dans le PLU en vigueur

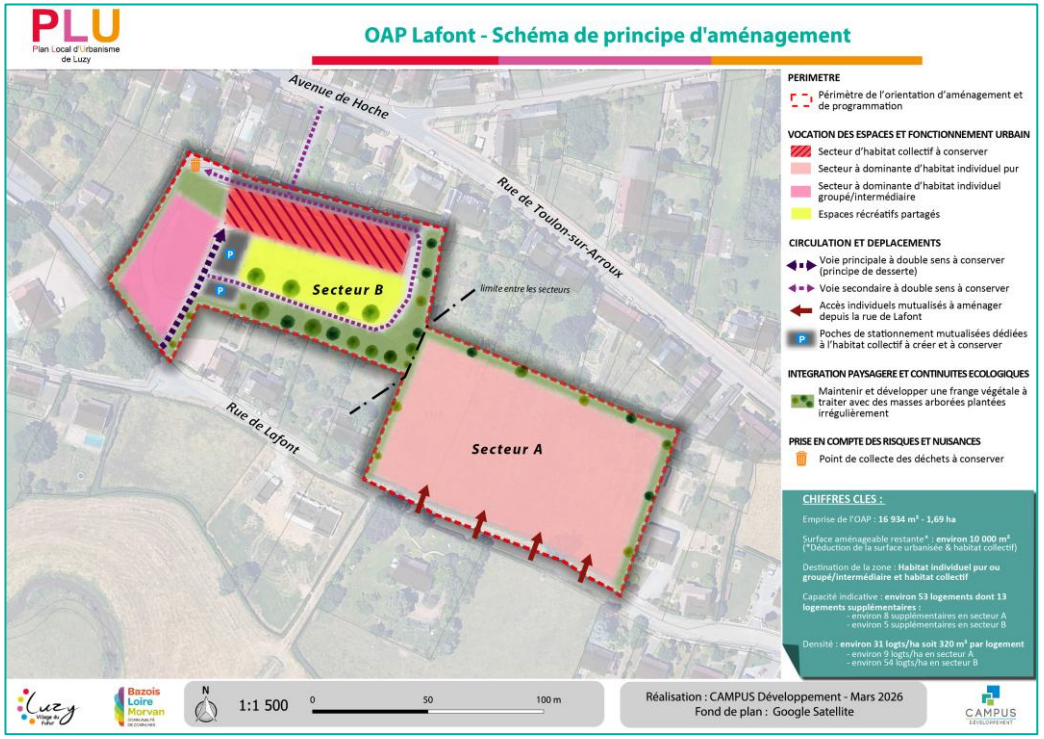


Schéma de principe d'aménagement de l'OAP "Lafont" dans le PLU après MS1

■ Dispositions écrites de l'OAP « Lafont »

Les modifications effectuées sont affichées en bleu.

– Etat initial

Le secteur de Lafont couvre 1,7 ha et est partagé en deux sous-secteurs selon l'occupation actuelle des sols :

- Un secteur construit comprenant un immeuble d'habitat collectif de 40 logements, correspondant au secteur B,
- Une prairie, correspondant au secteur A.

Ces deux espaces se trouvent à l'intérieur de la tache urbaine et présente un enjeu fort en termes de développement de l'habitat.

– Le schéma à respecter

Ce secteur devra accueillir une mixité de logements et notamment des petits ensembles collectifs, des logements individuels groupés et des lots libres. ~~L'objectif cible est la production d'au moins 38 logements.~~

Ces principes d'organisation doivent permettre d'utiliser au mieux cet espace en tenant compte des principes résumés dans le schéma ci-dessus et avec lesquels les aménagements futurs à l'intérieur des zones AU devront être compatibles.

En complément de ce schéma, qui a vocation à être une base d'inspiration pour le plan de masse projet de la zone, sont définies les prescriptions suivantes en termes de qualité environnementale, architecturale et paysagère qui devront être respectées par les futurs aménageurs ou constructeurs.
Les prescriptions à prendre en compte pour la composition et l'aménagement des espaces portent sur les éléments suivants :

- Les conditions d'aménagement
- Les déplacements et dessertes
- Les eaux de ruissellement
- Le paysage et la biodiversité
- Vie de quartier

– Conditions d'aménagement

Objectif 1 – Organiser un aménagement cohérent de la zone

Obligation :

- Dans le secteur A, l'aménagement pourra s'effectuer « au coup par coup ».
- Dans le secteur B, afin de permettre un aménagement du quartier garantissant une organisation cohérente respectant les principes énoncés ci-dessus, les constructions ne pourront être autorisées que si elles s'inscrivent dans un projet d'aménagement d'ensemble ~~concernant le secteur A ou le secteur B ou les deux secteurs simultanés.~~

- **Programme concernant l'habitat**

Objectif ~~1~~ – Prévoir un programme diversifié de logements

Obligation : ~~Afin de permettre une diversité des formes de logements, la zone comprendra des formes de logements variées telles que petits ensembles de logements collectifs, pavillonnaires groupés / logements intermédiaires, maisons de villes et maisons individuelles.~~
~~Dans le secteur A : le projet respectera une densité minimum de 9 logt/ha, soit 8 logements minimum (surface de 0,8 ha).~~
~~Dans le secteur B : le projet respectera une densité minimum de 30 logt/ha, soit 24 logements minimum (surface de 0,8 ha).~~
Au total, l'aménagement du site devra permettre d'atteindre une capacité indicative de 53 logements, soit une densité d'environ 30 logts/ha :

- L'aménagement du secteur A devra privilégier des formes d'habitat individuel pur ou groupé et permettre d'atteindre une capacité indicative d'environ 8 logements, soit environ 9 logts/ha.
- L'aménagement du secteur B devra conserver l'habitat collectif existant et privilégiera des formes d'habitat individuel groupé/intermédiaire. Il devra permettre d'atteindre une capacité indicative de 5 logements individuels supplémentaires, pour atteindre une capacité totale de 45 logements, soit une densité d'environ 54 logts/ha.

~~Objectif 2 – Mixité de l'offre en logement~~

~~En dehors des lots individuels Sur le secteur B, pour garantir la diversité de l'offre, les logements intermédiaires seront du type « maisons de ville avec petits jardins » ou pavillonnaires groupés. Sur le secteur A, les lots seront dédiés à de l'habitat individuel type pavillonnaire.~~

~~Les logements collectifs seront des petits ensembles de hauteur R+1+C ou R+2 avec 6 à 10 logements par unité.~~

- **Les déplacements et dessertes**

Objectif 1 – Desservir le quartier d'habitat

Obligation : ~~chaque sous-secteur pourra se desservir par un accès sur la rue de Lafont, tels que représente sur le schéma précédent. Les voies doivent être réalisées de telles sortes qu'elles aboutissement l'une et l'autre sur un plateau essentiellement dédié aux piétons, mais qui admette le passage de véhicules légers.~~
L'accès au secteur A se fera par des accès individuels mutualisés depuis la rue de Lafont. L'accès au secteur B se fera par les voies internes existantes. Les deux secteurs ne seront pas reliés par une voirie.
Dans le secteur B, pour les voiries ouvertes à la circulation automobile et les espaces de desserte, la vitesse doit pouvoir être maîtrisée. Les voiries seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de chaussée 5 mètres).
Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs. Les voies en impasse devront permettre un retournement des véhicules.
~~Recommandation : Ces deux voies seront reliées par un espace central mêlant, espace public, stationnement et espaces verts.~~

~~Objectif 2 – Organiser la desserte interne de ce quartier d'habitat~~

~~Obligation : Dans le secteur B, dans les voiries ouvertes à la circulation automobile et les espaces de desserte, la vitesse doit pouvoir être maîtrisée. Les voiries seront limitées dans leur emprise et les chaussées ouvertes à la circulation seront dimensionnées au plus juste (largeur maximum de chaussée 5 mètres).~~

~~Ces voiries seront conçues de sorte qu'elles permettent d'absorber une partie du stationnement visiteurs. Les voies en impasse devront permettre un retournement des véhicules.~~

~~**Objectif 3 – Prévoir des liaisons douces**~~
~~Obligation : L'aménagement du quartier doit être l'occasion de créer des liaisons douces au travers du futur quartier. Les voies devront obligatoirement être doublées de trottoir.~~
~~Un maillage doux interne est obligatoire.~~

Objectif 2 – Organiser le stationnement pour les visiteurs
Obligation : Les opérations devront prévoir les stationnements nécessaires pour les logements créés à l'intérieur des parcelles (article 12 du règlement). Dans le secteur B, elles devront aussi prévoir des poches de stationnement mutualisées principalement dédiées à l'habitat collectif~~. Il sera prévu 0,5 place de stationnement « visiteur » par logement.~~

- **Gestion des eaux de ruissellement**

Objectif 1 – Rétention ou infiltration
Obligation : L'opération d'aménagement doit prévoir à son échelle des dispositifs de rétention collective ou d'infiltration pour limiter les débits de rejets dans le ruisseau en bas du terrain.
Lorsque les dispositifs collectifs de rétention sont à ciel ouvert (noue le long de la voie de desserte générale, par exemple), ils doivent être traités de manière paysagère, avec des essences locales. Ils doivent être inscrits dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.

Les bassins de rétention ne peuvent être bétonnés. Les dispositifs de rétention doivent :

- Être enherbés sur toute leur surface ;
- Bénéficier de plantations d'arbres d'espèces locales sur leurs abords lorsqu'ils sont en lien avec la trame verte avec une densité minimum de 1 arbre/ 100 m² ;
- Avoir une pente de talus la plus faible possible (en fonction de leur volume mais toujours inférieure à 30%)
- Avoir une profondeur maximum de 1,5 m.
- Ne pas être fermés par une clôture

- **Paysage et biodiversité**

Objectif 1 – Paysager la frontière entre nouveau quartier et les constructions existantes
Obligation : L'aménagement prévoira la préservation des boisements existants entre les maisons de la rue de Lafont et les nouvelles constructions. Les haies arborées devront être conservées et développées autant que possible, sous réserve des aménagements (accès…) justifiés par la réalisation du projet. Pour la liste des espèces utilisables, se reporter au guide « Habiter en Morvan » du parc naturel régional.

Recommandation : Cette utilisation d'espèces locales en mélange est aussi recommandée pour les haies en limite parcellaire et pour tous les espaces à planter.

- **Vie de quartier**

Objectif 1 – Respect des habitations existantes

L'aménagement doit tenir compte des habitations existantes et des ouvertures de celles-ci vers les espaces extérieurs de façon à éviter de « boucher » complètement les cônes de vue à partir des façades des bâtiments existants. La conservation des haies arborées et des arbres autant que possible, sous réserve des aménagements (accès…) justifiés par la réalisation du projet, participera à la préservation de l'intimité des habitants.

~~L'aménagement doit, a minima, montrer précisément les solutions proposées pour éviter les constructions dans les cônes de vue existants :~~

- ~~espaces non constructibles réservés pour les jardins~~
- ~~espaces collectifs~~
- ~~voiries ou cheminements doux….~~

~~**Objectif 2 – Créer un lieux de vie**~~

~~L'aménagement doit intégrer une aire de jeux pour les enfants. Cette aire doit fonctionner comme un espace central, appropriable par tous.~~

- **Gestion des déchets**

Objectif ~~1~~ – Organiser la collecte ~~hors du quartier~~ de déchets

~~Le projet tiendra compte du fait que la collecte des ordures ménagères se fera en limite du secteur aménagé de façon à limiter l'accès des véhicules techniques à l'intérieur du quartier.~~

Obligation : ~~En conséquence l'aménagement du site devra prévoir l'aménagement d'espaces protégés pour les conteneurs situés sur la rue.~~ Dans le secteur B, l'aménagement du site devra conserver le site de collecte des déchets situé au Nord-Ouest.

Recommandation : Ces espaces à conteneurs devront s'intégrer au bâti voisin (couleur, taille, forme, végétation), ils seront indifféremment couverts ou non, fermés ou non selon les besoins de cette intégration.

3. ANNEXES

■ Arrêté de prescription de la modification simplifiée n°1 du PLU de Luzy

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 058-200067882-20260305-2026_AR_000001-AR

Arrêté n°

000001_AR_2026

ARRÊTÉ PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LUZY

Le Président de la Communauté de Communes BAZOIS LOIRE MORVAN,

Vu le code de l'urbanisme et notamment les articles L153-36 et suivants, et les articles L.153-45 et suivants ;

Vu le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Luzy approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 19 avril 2012 ;

Vu la procédure de Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Luzy, approuvée le 07 septembre 2017 et la mise à jour effectuée le 12 décembre 2022 ;

Considérant qu'il est nécessaire de procéder à la modification du PLU afin de procéder aux ajustements suivants :

- Inversion du zonage US/UB pour les parcelles cadastrées A2163 et A2162 afin de permettre l'aménagement de stationnements pour la maison médicale et la création de logements ;
- Modification de l'OAP « Lafond » afin d'adapter les dispositions d'aménagement ;
- Autorisation des annexes et extensions en zone A et N sous conditions.

Considérant que les modifications envisagées relèvent du champ d'application de la procédure de modification simplifiée du PLU, définie aux articles L.153-45 et suivants ;

Considérant qu'en application de l'article L153-37 du code de l'urbanisme la procédure de modification est menée à l'initiative du Président de la Communauté de Communes Bazois Loire Morvan ;

ARRETE

ARTICLE 1 :
Il est engagé la modification simplifiée n°1 du PLU de Luzy.

ARTICLE 2 :
Le projet de modification simplifiée n°1 porte sur les items suivants .

1

- Inversion du zonage US/UB pour les parcelles cadastrées A2163 et A2162 afin de permettre l'aménagement de stationnements pour la maison médicale et la création de logements ;
- Modification de l'OAP « Lafond » afin d'adapter les dispositions d'aménagement ;
- Autorisation des annexes et extensions en zone A et N sous conditions.

ARTICLE 3 :
Le dossier de modification simplifiée du PLU sera notifié aux personnes publiques associées (PPA) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, avant sa mise à disposition du public.

ARTICLE 4 :
Le dossier de modification simplifiée du PLU sera mis à disposition du public pour une durée d'un mois, selon des modalités précisées par une délibération ultérieure du Conseil Communautaire, dans le respect des dispositions de l'article L.153-47 du code de l'urbanisme.

ARTICLE 5 :
À l'issue de cette mise à disposition, le Président en présentera le bilan devant le Conseil Communautaire, qui en délibérera.
Le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public sera approuvé par délibération motivée du Conseil Communautaire.

ARTICLE 6 :
Le présent arrêté fera l'objet de mesures de publicité définies aux articles R.153-20 à R.153-22 du code de l'urbanisme.
Il sera affiché au siège de la Communauté de Communes et à la Mairie de Luzy pendant un mois et la mention de cet affichage sera publiée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le département.

Une copie du présent arrêté sera adressée au représentant de l'État dans le Département.

Envoyé en préfecture le 10/03/2026
Reçu en préfecture le 10/03/2026
Publié le
ID : 058-200067882-20260305-2026_AR_000001-AR

Fait à Moulins-Engilbert,
Le, 05 Mars 2026

Le Président,
Serge CAILLOT

COMMUNAUTÉ DE COMMUNES BAZOIS LOIRE MORVAN
CCBLM
11 Pl Lafayette
58290
Moulins-Engilbert

2