Commune de Luzy

DÉPARTEMENT DE LA NIEVRE

ÉLABORATION DU PLU

Approbation



3e – repérage des bâtiments agricoles au titre de l'article L123-3-1

Document en date d'Avril 2012

Vu pour être annexé à notre délibération en date du Le Maire, *(Nom prénom, Qualité)*	Élaboration prescrite le :	29 février 2008
	Élaboration approuvée le :	19 avril 2012
Pour copie conforme, Le Maire		

Atelier du triangle

P. GAUDIN *Paysagiste d.p.l.g.* - **R. BENOIT** *Architecte d.p.l.g.* - **D. GOUIN** *Architecte d'intérieur*
Membres de la S.C.M. **Atelier du Triangle**
Espace Entreprises Mâcon-Loché - 128, rue Pouilly Vinzelles - 71000 MACON - Tél : 03 85 38 46 46 - Fax 03 85 38 78 20 - Email : atelier.triangle@wanadoo.fr

Raisons de la réunion du 6 septembre 2011

La commission composée d'élus, d'agriculteurs et de la chambre d'agriculture a retenu comme critère pour le repérage ou non au titre de l'article L123-3-1 :

- l'âge de l'exploitant
- la possibilité de reprise
- le régime sanitaire
- la localisation des bâtiments repérés L123-3-1 par rapport à l'exploitation et aux bâtiments d'élevage en particulier
- le statut d'occupation : locataire ou propriétaire.

Dans la mesure, où l'exploitant est jeune ou si les possibilités des reprises sont forte, alors les bâtiments ne seront pas repérés.

Les exploitations ICPE, qui sont des exploitations de taille importantes ne seront pas repérées.

Si le site est isolé, alors les probabilités de repérage L123-3-1 sont plus faibles.

Pour chaque fiche, un commentaire est ajouté selon les discussions de la réunion du 6 septembre 2011 et les propositions sont annotées sur la fiche.

Rappel de l'article L123-3-1, selon le code de l'urbanisme

« Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Liste des sites agricoles repérés au titre de l'article L123-3-1

n° de repérage au PLU	Lieu dit	Bâtments repérés au titre de l'article L123-3-1 (oui / non)
1	Bois de Luzy	Non
2	Les Bois de Luzy	Oui
3	Les Moindrots	Oui
4	Prémaudé	Non
5	Prémaudé	Oui
6	Saint André	Non
7	Les Brûles	Non
8	Les Brûles	Oui
9	Route de Saint Honoré	Non
10	Trézillon	Non
11	Couveau	Non
12	Montarmin	Non
13	Monteuillon	Non
14	Mazille	Oui
15	Champ de Bussière	Oui
16	Domaine des Brûles	Non
17	Les Courots	Non
18	Les Avenières	Non
19	Mangy	Oui
20	Ouche Bertin	Non
21	Moulin de Mangy	Non
22	Les Bonnots	Non
23	La Motte	Non
24	Moragne	Non
25	Couthions	Non
26	La Chaize	Non
27	En Bernard	Non
28	Domaine de Bellague	Non
29	Les Guittards	Non
30	Les Baudins	Non



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *exploitant de 55 ans, avec sans doute un repreneur. Actuellement propriétaire exploitant.*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 1 – Bois de Luzy



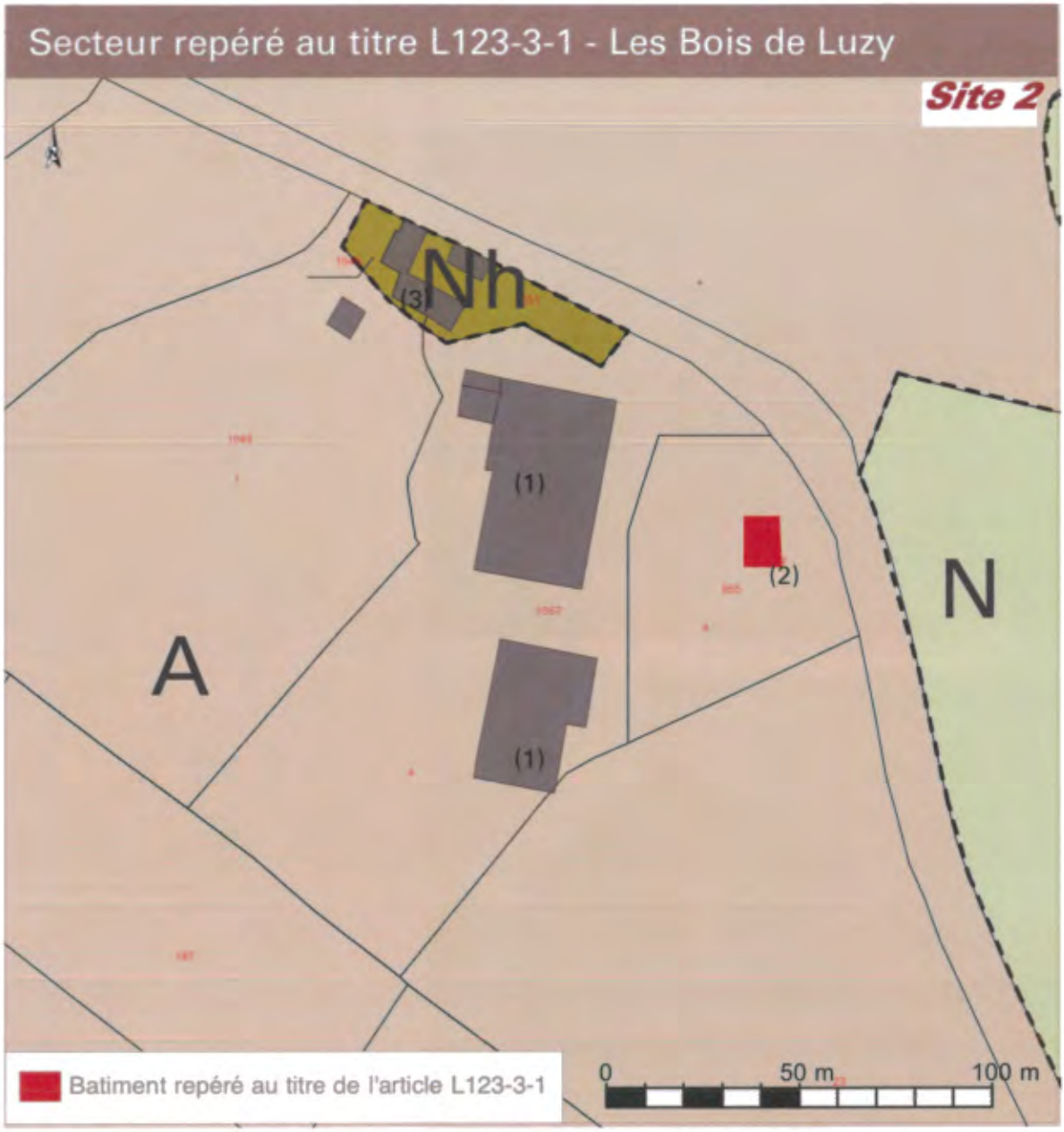
(1)



(2)



(3)



Éléments d'analyse: *Exploitant de 51 ans, pas de succession connue. Exploitation classée ICPE de 100 ha. Actuellement propriétaire exploitant. Les bâtiments des parcelles 1046 et 1051 ne sont pas liés au site agricole ; ils seront en zone Nh.*

Le bâtiment noté (2) est la maison d'habitation du site agricole.

Proposition : *repérage L123-3-1 sur le bâtiment (2) qui est la maison d'habitation de l'exploitation*

Illustrations du site 2 – les Bois de Luzy



(1)

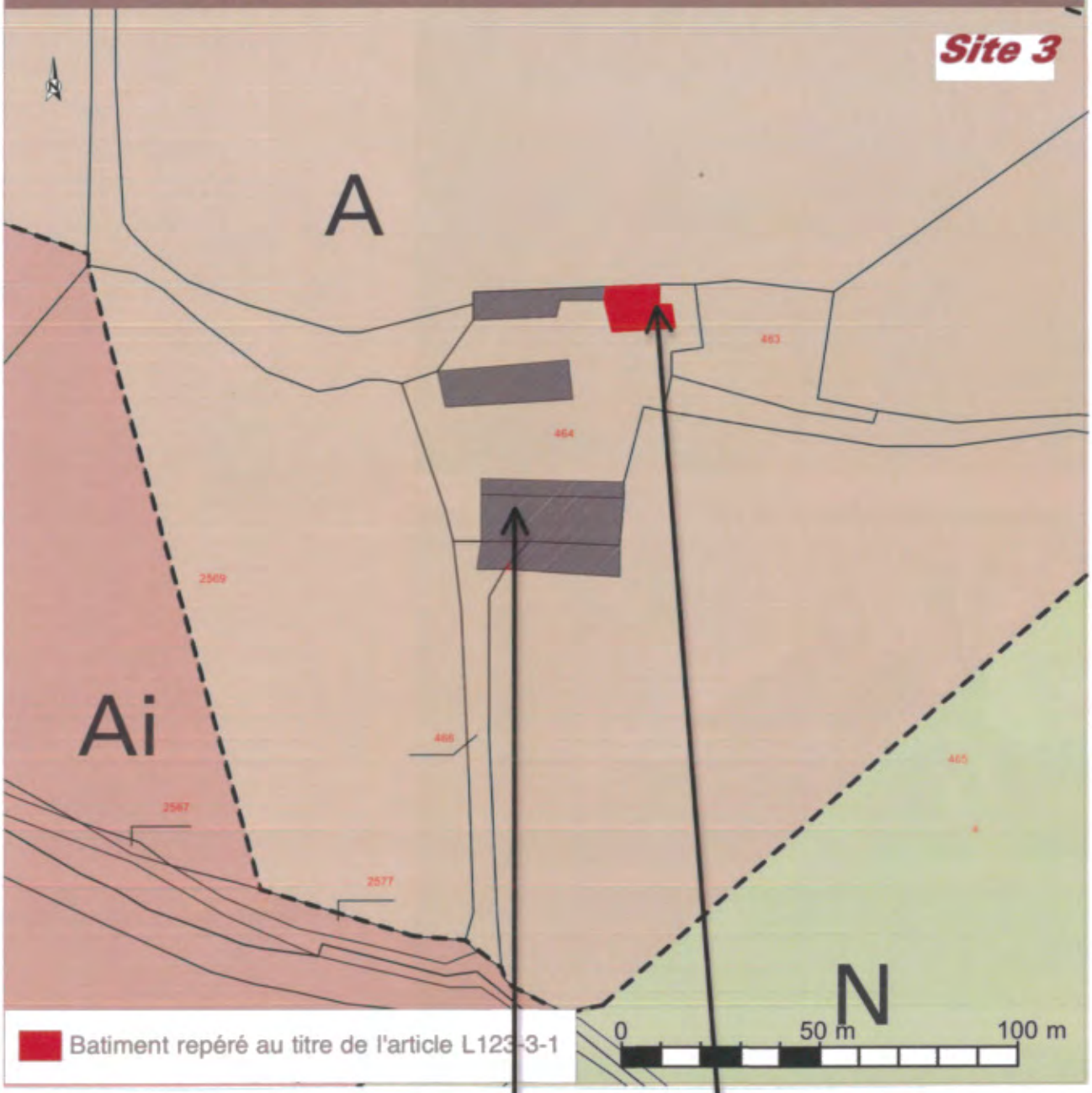


(2)



(3)

Secteur repéré au titre L123-3-1 - Les Moindrots



Illustrations du site 3 – Les Moindrots

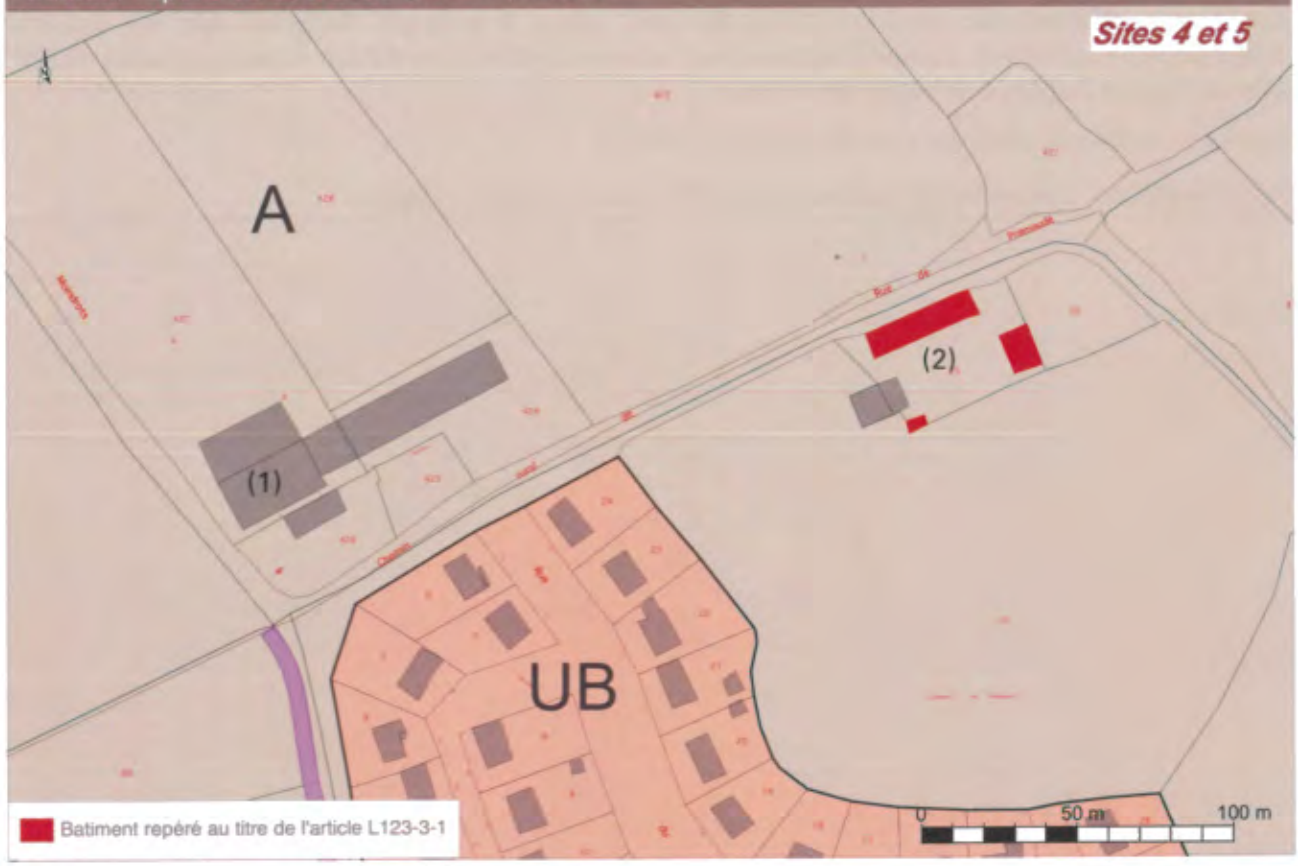


Éléments d'analyse: *exploitant de 90 ans, avec 2 enfants dont un est en retraite. Propriétaire exploitant. L'avenir agricole est assuré. Cette exploitation exploite 2 sites, le 2ème site se trouve sur la commune de Millay.*

La maison d'habitation du site est louée à un tiers.

Proposition : *Conserver le repérage L123-3-1 sur la maison louée.*

Secteur repéré au titre L123-3-1 - Prémaudé



Illustrations du site 4 – Prémaudé



(1)

Éléments d'analyse : *exploitant de 45 ans, avec un fils repreneur de l'exploitation. Propriétaire exploitant. Avenir agricole assuré. Pas de L123-3-1.*

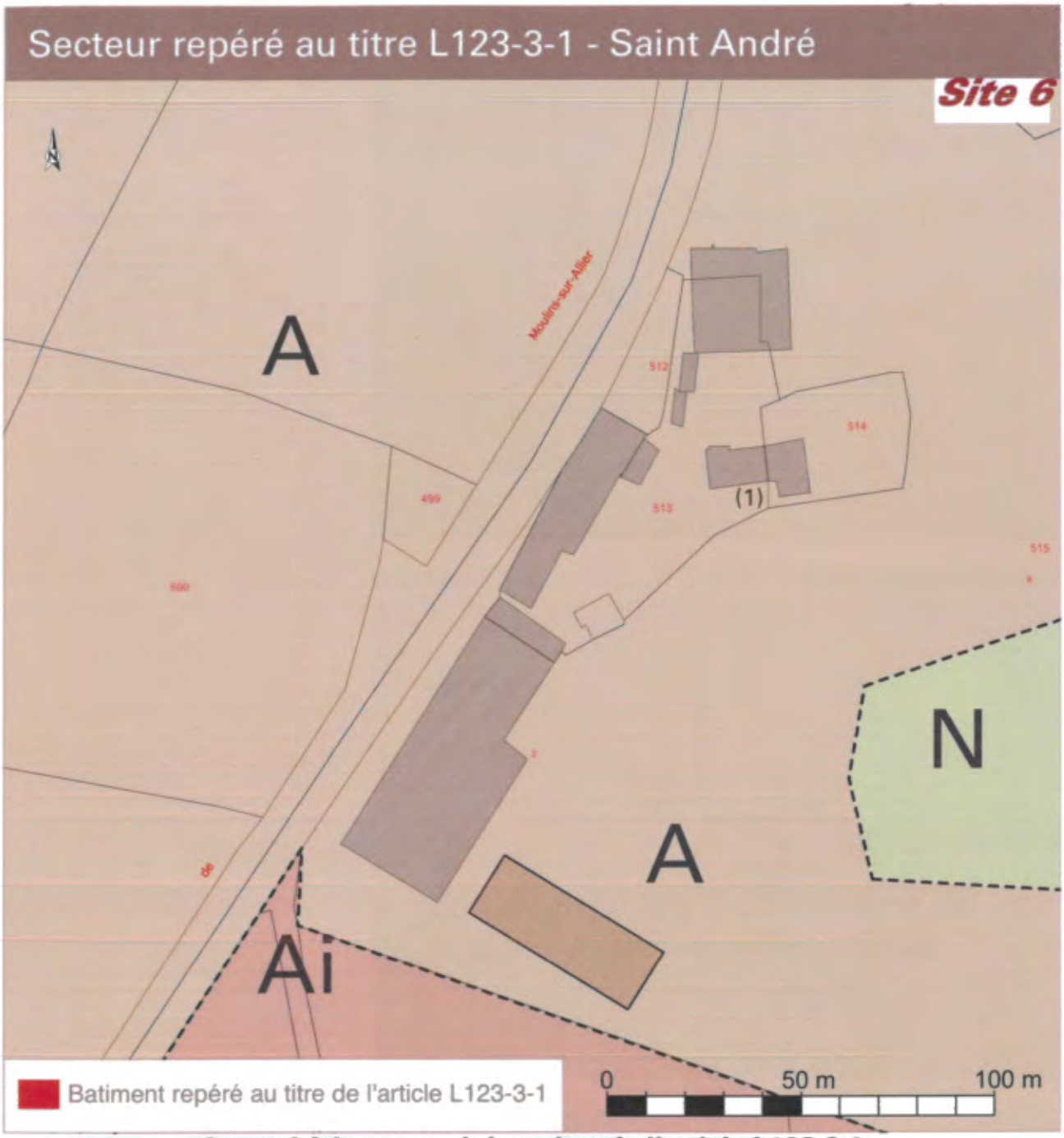
Illustrations du site 5 – Prémaudé



(2)

Éléments d'analyse : *l'exploitant a un autre site au hameau de Trézillon. Propriétaire exploitant.*

Repérage L123-3-1 sur les bâtiments anciens.



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

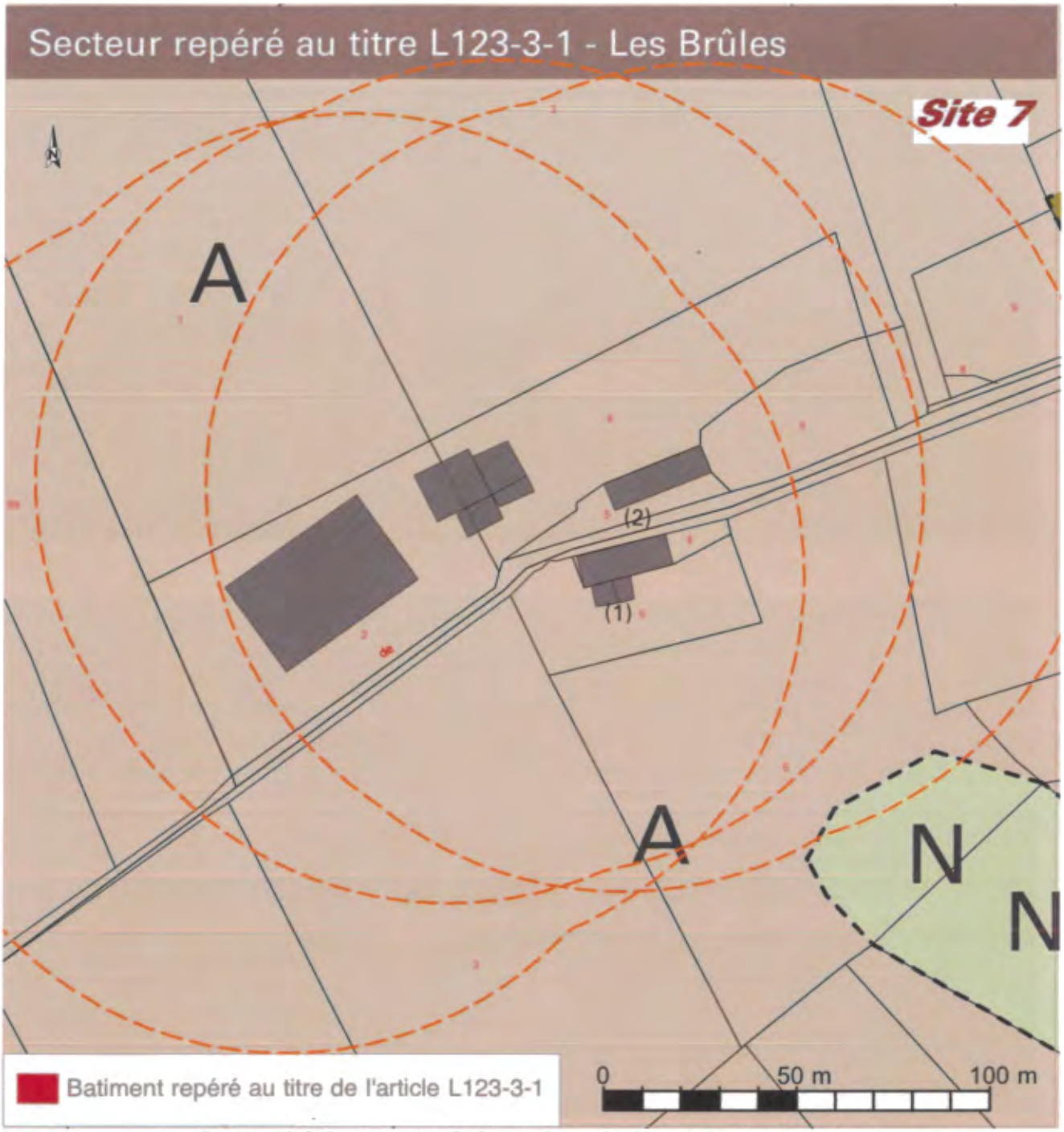
Éléments d'analyse: *GAEC. Pérennité assurée. Achat du site n°17, mais le développement se fait au site n°6 de Saint André*

Illustrations du site 6 – Saint André









Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse: *exploitant de 52 ans. Exploitation en EARL. Pas de repreneur connu mais site isolé et éloigné de tiers. Maintien de la vocation agricole.*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1 sur l'ensemble des bâtiments*

Illustrations du site 7 – Les Brûles





Secteur repéré au titre L123-3-1 - Les Brûles



Éléments d'analyse: *exploitant de 44 -45 ans. L'exploitation dispose d'un 2ème site (= site n°9). Ce site n'a pas d'avenir agricole.*

Le bâtiment (2) n'est pas lié à l'activité agricole ; il a été vendu à un tiers ⇒ classement Nh.

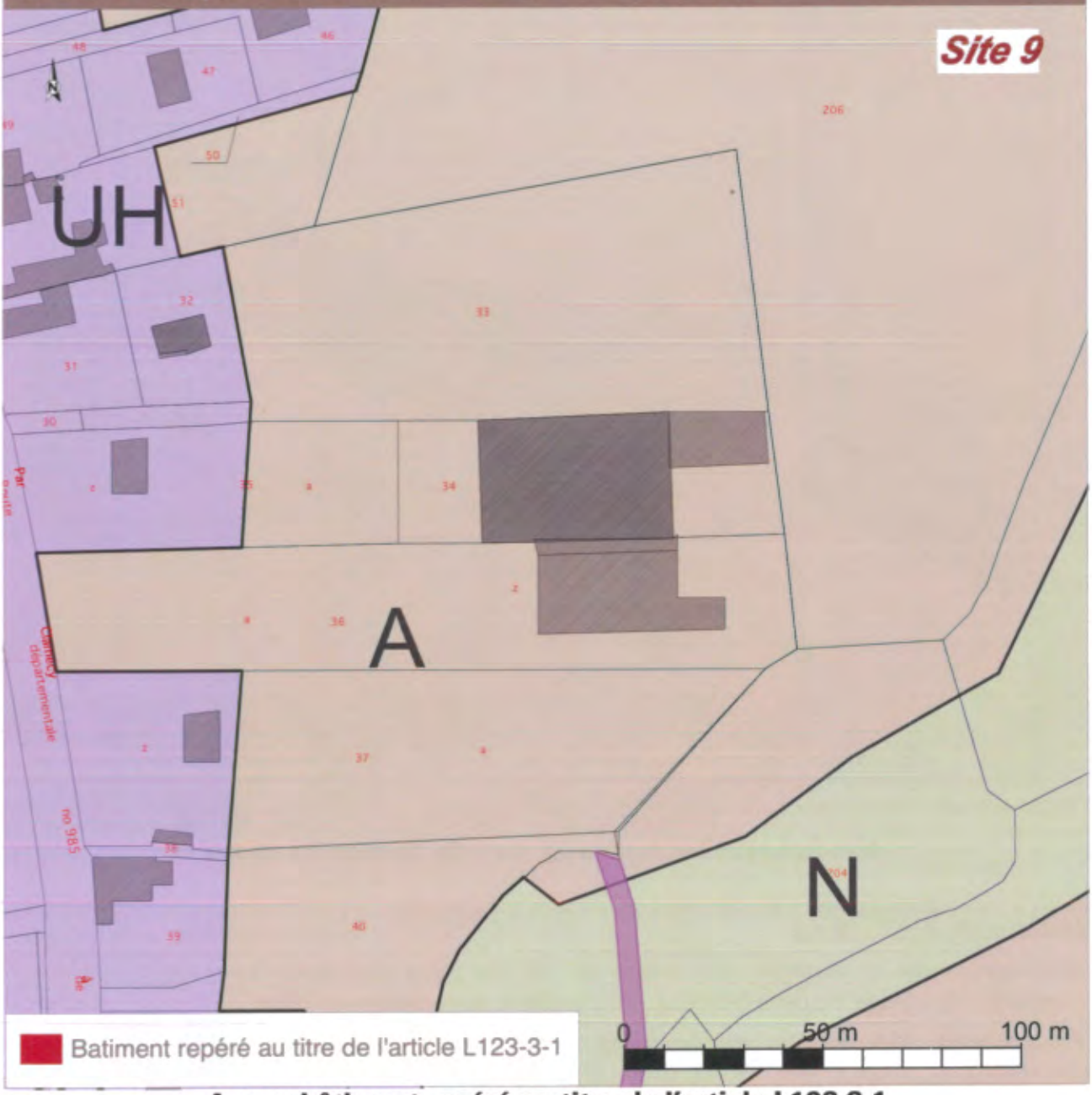
Proposition: *repérage L123-3-1 sur le bâtiment (1), le bâtiment (2) est à classer en Nh.*

Illustrations du site 8 – Les Brûles





Secteur repéré au titre L123-3-1 - Route de St Honoré

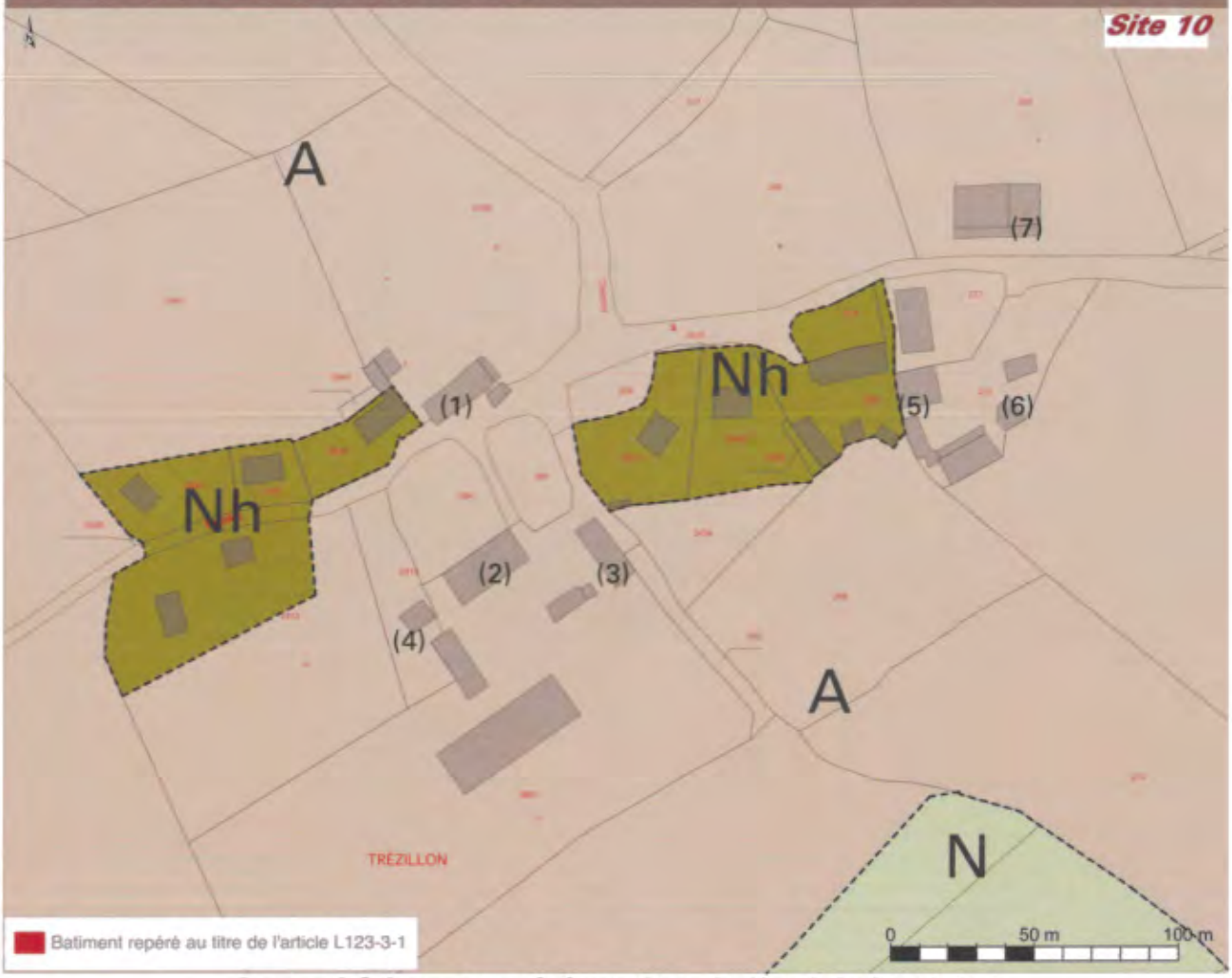


Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Illustrations du site 9 – Route de St Honoré



Secteur repéré au titre L123-3-1 - Trézillon



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Bâtiments 1 – 2 – 3 – 4

Discussion de la réunion : *exploitant de 48 ans. Sans succession connues. Locataire de l'exploitation. Siège de l'exploitation. On confirme la vocation agricole*

Proposition d'évolution de la fiche : *supprimer le repérage L123-3-1 sur tous les bâtiments.*

Bâtiments 5 – 6 – 7 :

Discussion de la réunion : *exploitant de 41 ans. Même exploitant que le site n°5 ; ce site est l'exploitation principale. Le père de l'exploitant est propriétaire. On confirme la vocation agricole*

Proposition d'évolution de la fiche : *pas repérage L123-3-1 sur les bâtiments*

Illustrations du site 10 – Trézillon



(1)



(2)

(3)



(4)


(6)
(5)





Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse: *exploitant de 40 ans. Site agricole isolé ; pas de tiers à proximité. On confirme la vocation agricole. Le bâtiment (1) est la maison de l'exploitant.*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 11 – Le Couveau









Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *exploitant de 50 ans. Site agricole isolé ; pas de tiers à proximité. On confirme la vocation agricole.*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 12 – Montarmin







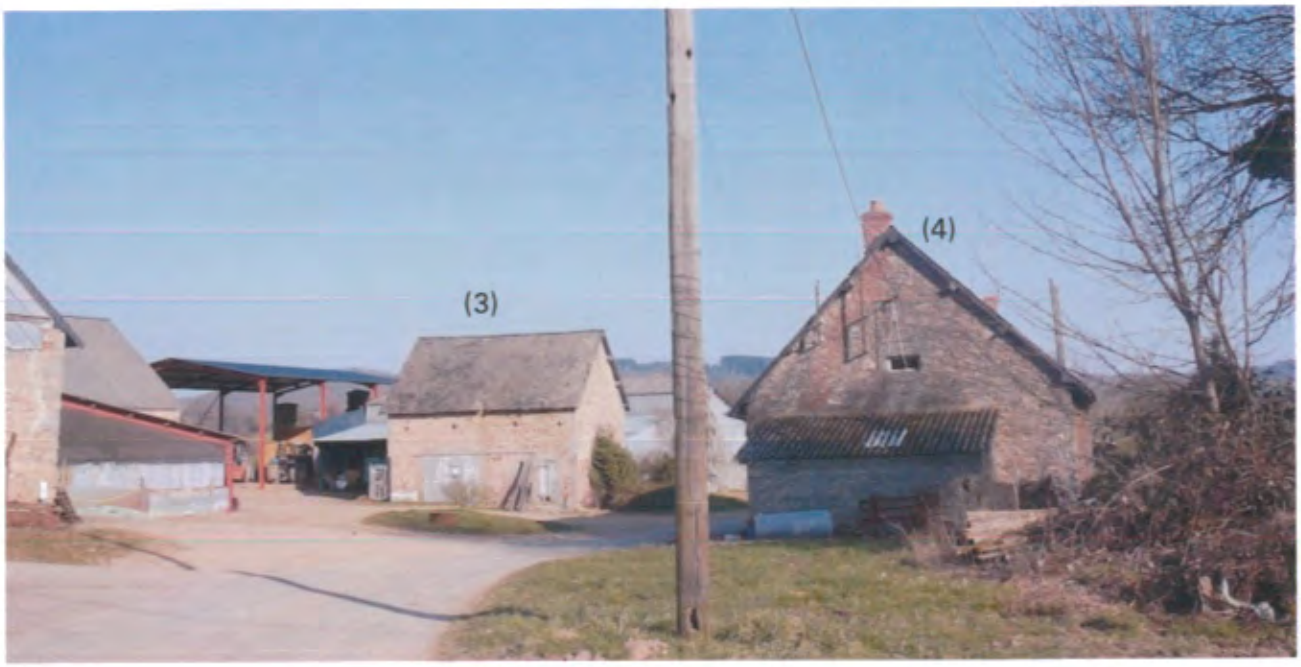
Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Eléments d'analyse : *exploitant part en retraite en 2012. L'exploitation est en vente. Exploitation de 70 ha. L'exploitant actuel est locataire du site. Réutilisation possible du site. On confirme la vocation agricole*

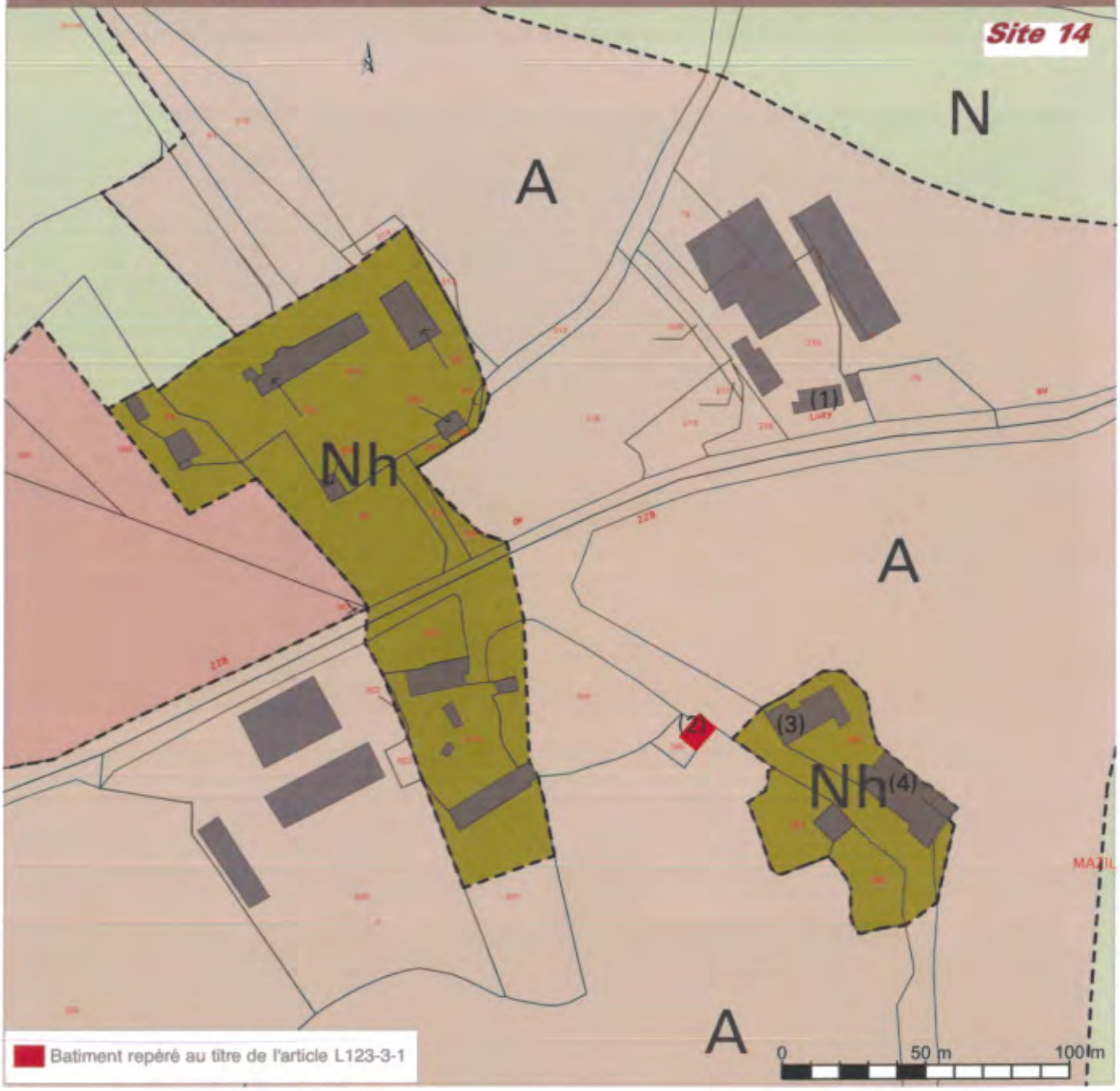
Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 13 – Monteuillon





Secteur repéré au titre L123-3-1 - Mazille



Bâtiments 1 et bâtiment autours

Éléments d'analyse : *GAEC de 3 personnes (52, 28 et 25 ans). Pérennité assurée. Site ICPE. On confirme la vocation agricole*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Bâtiment 2

Éléments d'analyse : *petite étable qui n'a pas d'avenir agricole*

Proposition: *repérage L123-3-1 sur tous les bâtiments.*

Bâtiments 3 – 4

Éléments d'analyse : *ce sont des ruines sans vocation agricole*

Proposition : *classement en Nh*

Illustrations du site 14 – Mazille





Secteur repéré au titre L123-3-1 - Champs de Bussière



Éléments d'analyse : *deux exploitations.*

A droite de la route, vocation agricole à maintenir. Jeune agriculteur. À gauche de la route, bâtiments 1 et 3 peuvent changer de destination ; les autres bâtiments sont soit des bâtiments techniques (stabulation) soit des bâtiments sans intérêt.

Proposition : *aucun repérage L123-3-1 sur l'ensemble des bâtiments à droite de la route et sur bâtiment (2). Repérage L123-3-1 sur les bâtiments 1, 3 et 4.*

Illustrations du site 15 – Champ de Bussière






(3)


(6)


(5)

Secteur repéré au titre L123-3-1 - Domaine des Brules



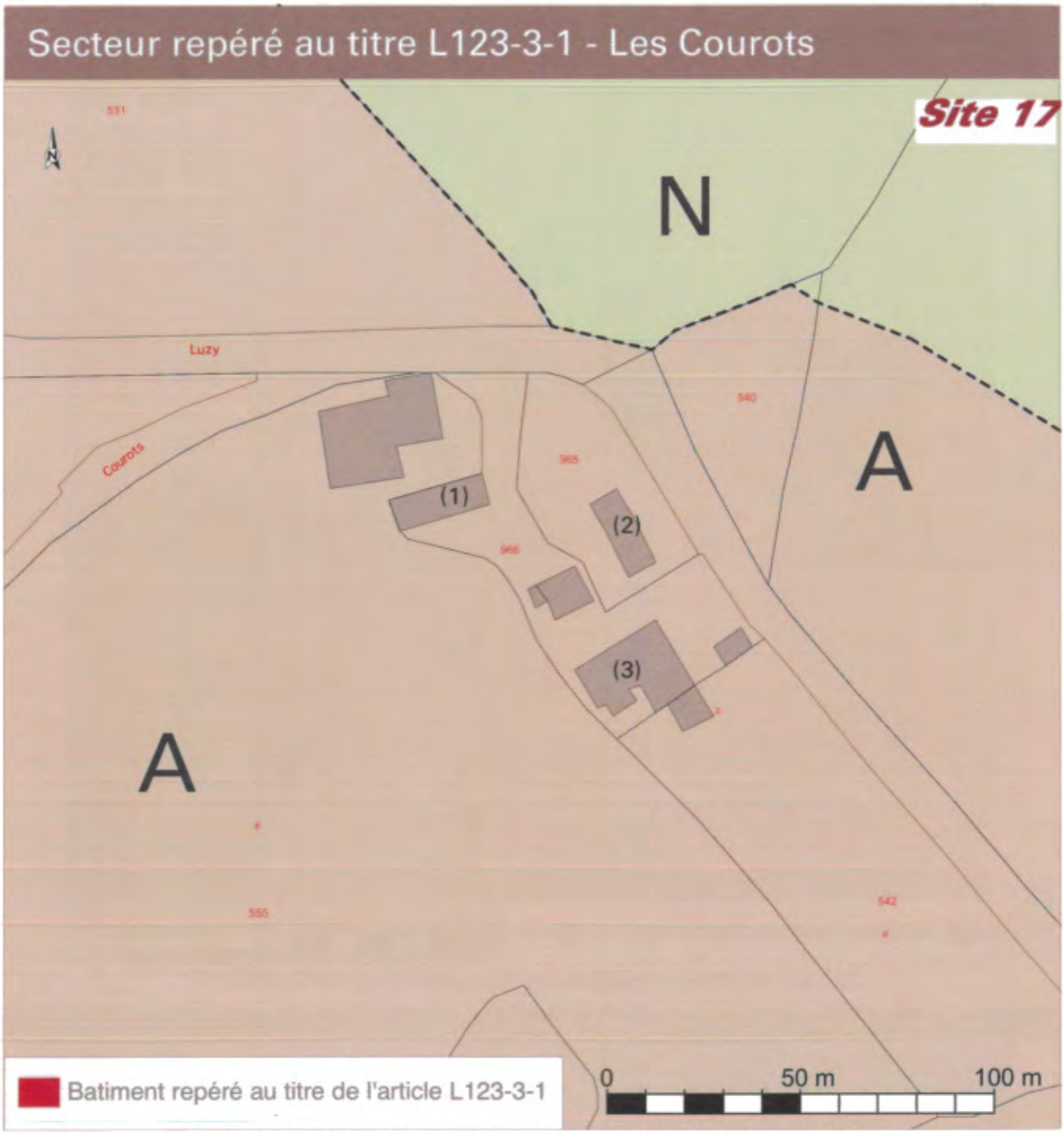
Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Illustrations du site 16 – Domaine des Brûles



Eléments d'analyse : *exploitant de 58 ans. Sans succession connue. Locataire de l'exploitation. La ville de Semur est propriétaire du site. Maintenir la vocation agricole.*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *jeune exploitant de 30 ans. Pas de tiers à proximité. On confirme la vocation agricole*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 17 – Les Courots

(1)



(3)



(2)





Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Eléments d'analyse : *exploitant de 57 ans. Le fils est en cours d'installation. On confirme la vocation agricole*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 18 – Les Avenières





Secteur repéré au titre L123-3-1 - Mangy

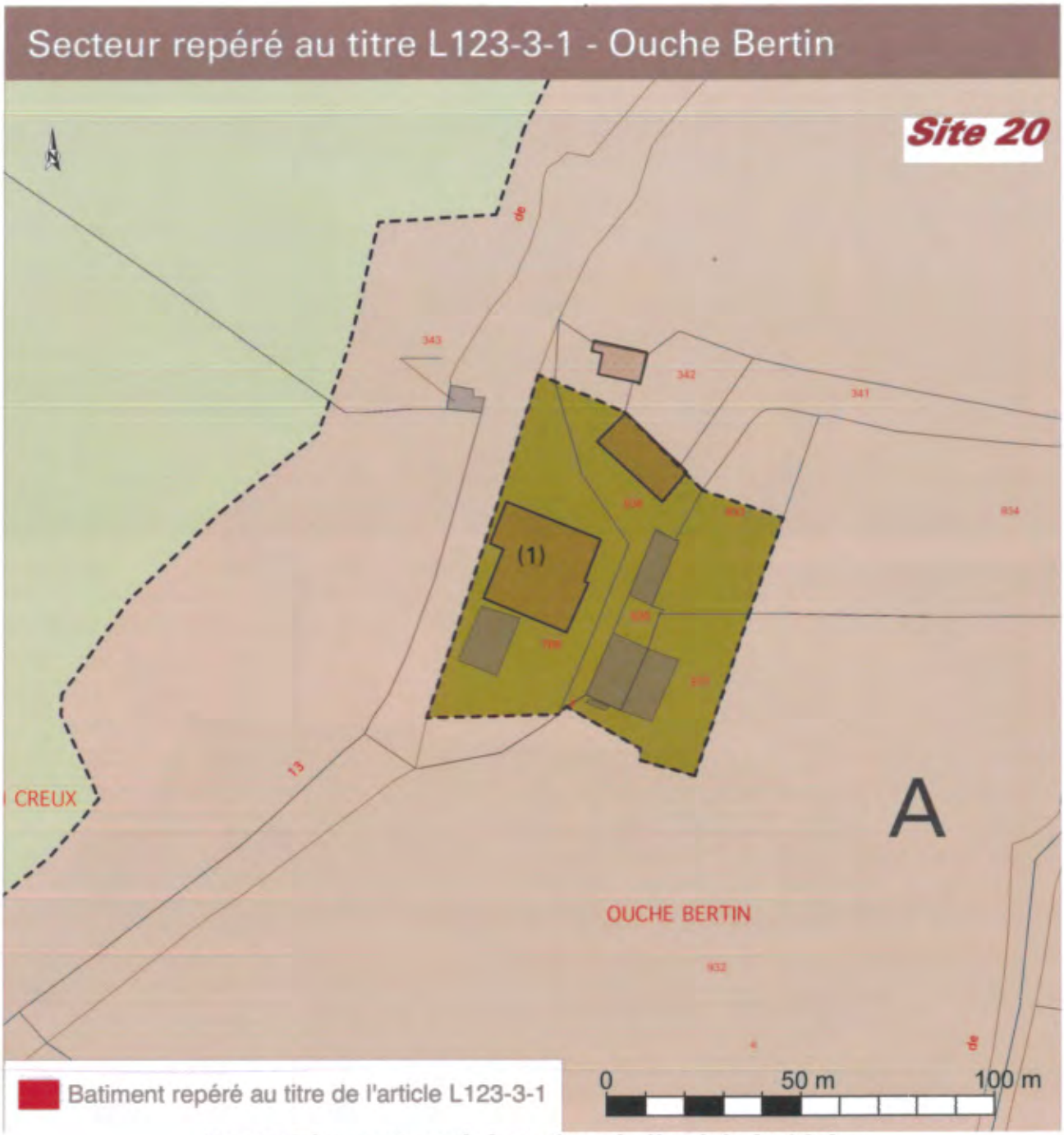


Illustrations du site 19 – Mangy



Éléments d'analyse : *exploitant de 69 ans. Pas encore en retraite mais pas d'avenir agricole (bâtiment trop anciens)*

Proposition : *repérage L123-3-1 sur tous les bâtiments.*



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Bâtiments 2 – 3 – 4

Éléments d'analyse: *plus de vocation vocation agricole. Uns stabulation a été démontée. Proximité immédiate de tiers.*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1 et classement du secteur en Nh.*

Illustrations du site 20 – Ouche Bertin







Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Illustrations du site 21 – Moulin de Mangy





Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Bâtiments 1 – 2 – 5 - 6

Eléments d'analyse : *exploitant de 55 ans. Sans succession connues. On confirme la vocation agricole car aucun tiers dans le secteur.*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Bâtiments 3 – 4

Eléments d'analyse : *exploitant de 40 ans. Siège de l'exploitation de l'exploitation à Cuzy. Exploitation ICPE. On confirme la vocation agricole*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 22 – Les Bonnots

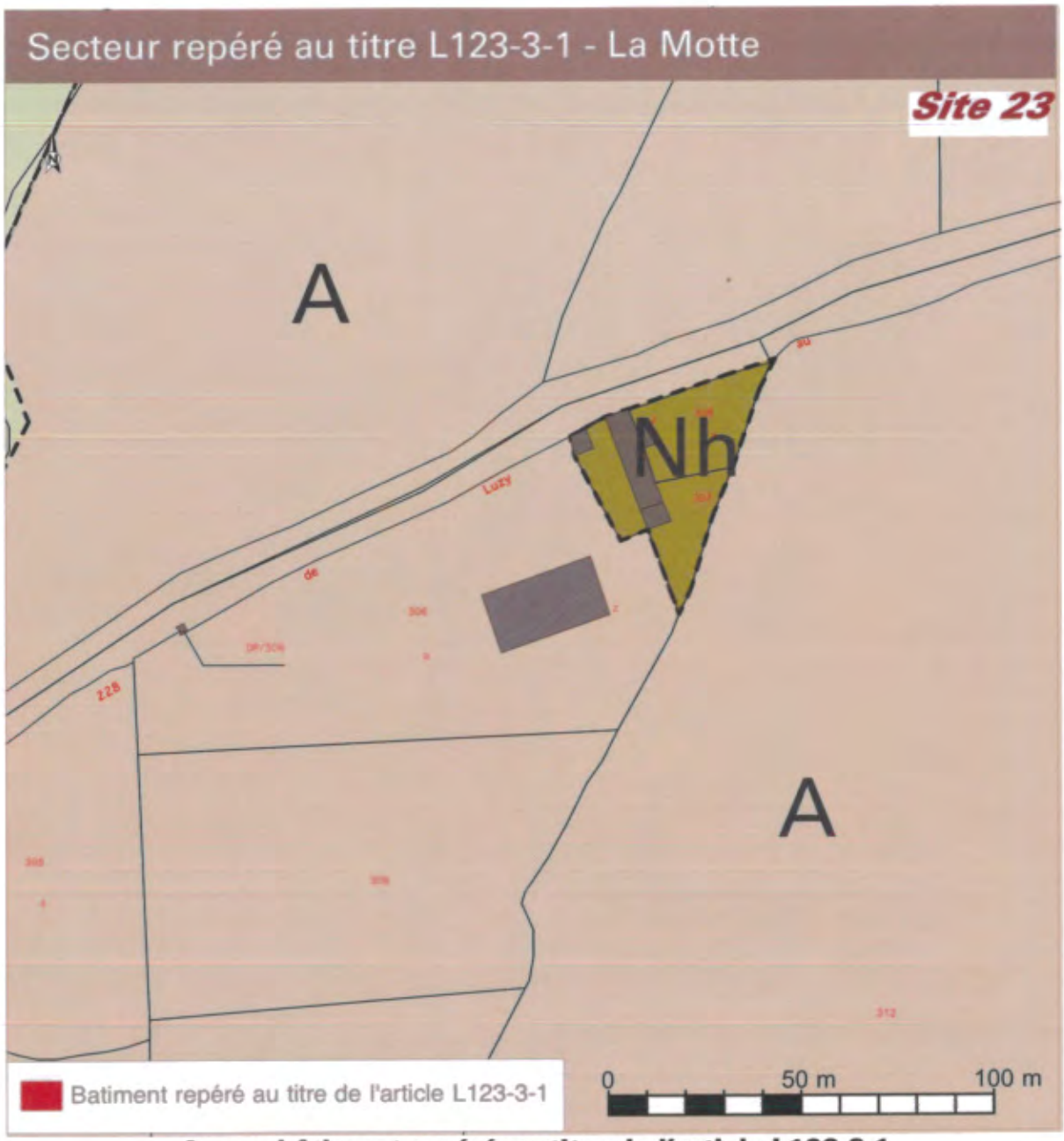







(5)

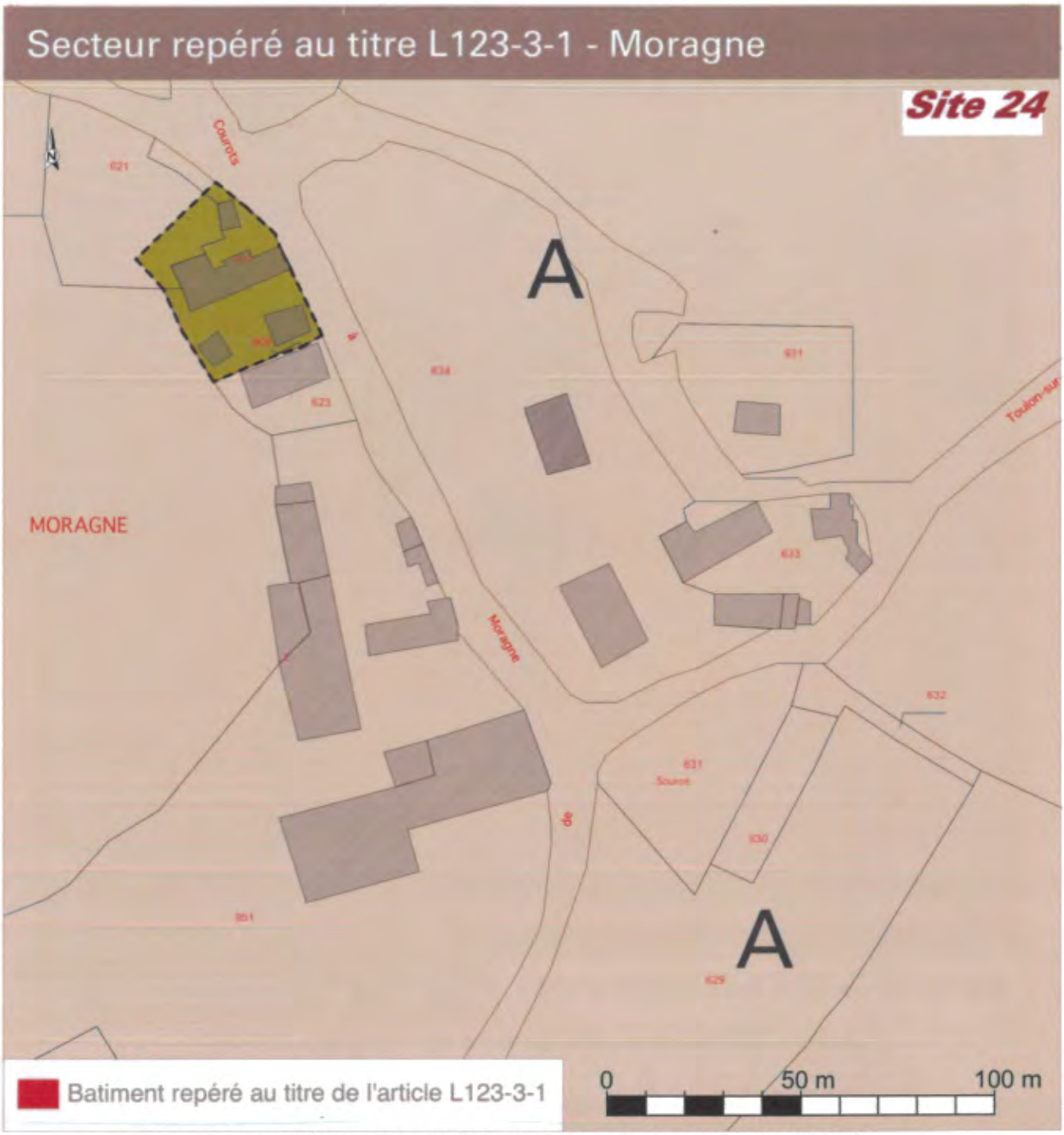

(6)



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Illustrations du site 23 – La Motte





Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Bâtiments 1 – 2 – 3 - 6 (à droite de la route)

Éléments d'analyse : *exploitation reprise en juin 2011 par deux repreneurs. On confirme la vocation agricole*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Bâtiments 4 – 5 – 7 (à gauche de la route)

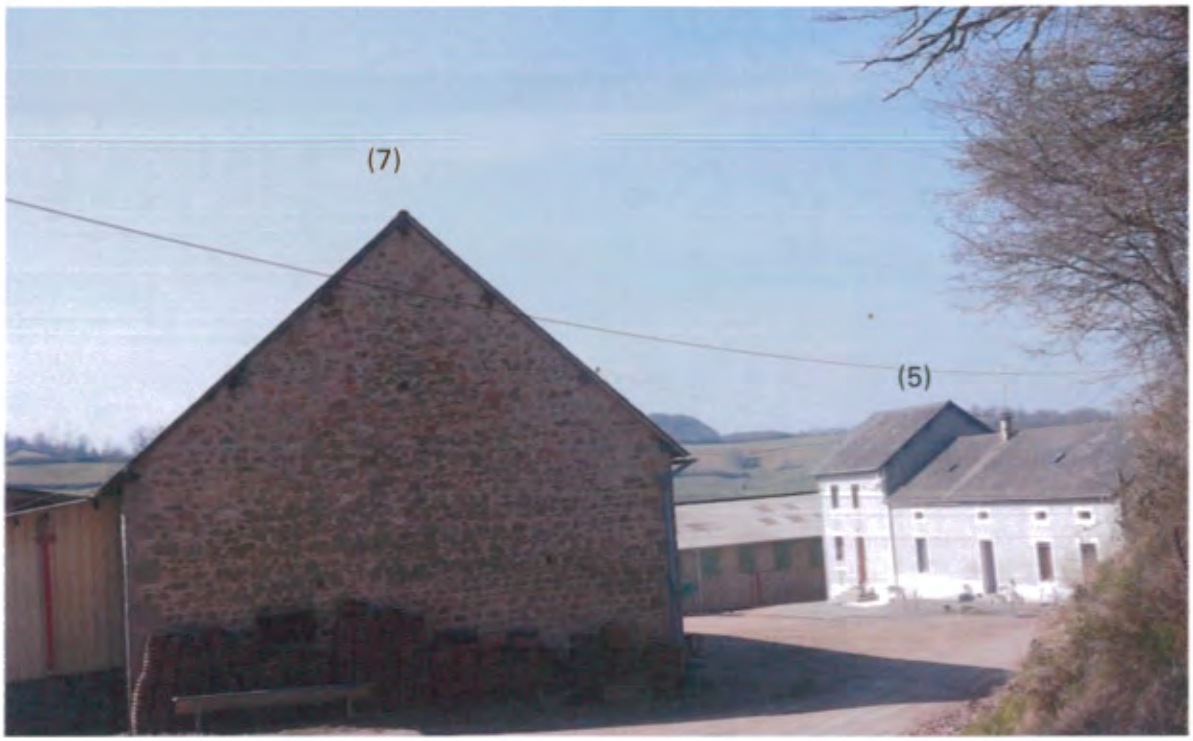
Éléments d'analyse : *exploitant de 58 ans. Reprise de l'exploitation possible. On confirme la vocation agricole*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

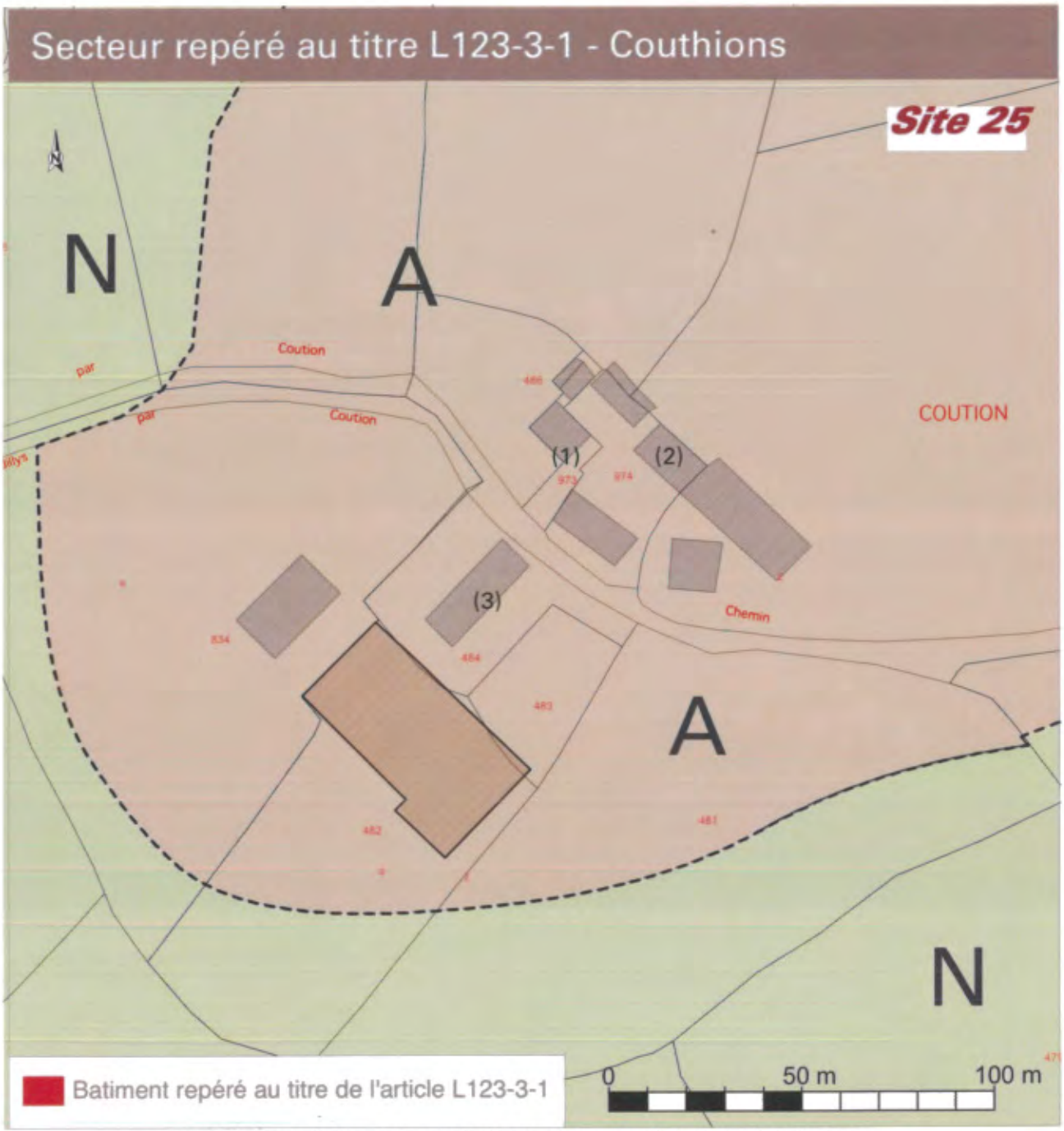
Illustrations du site 24 – Moragne






(7)
(5)


(5)
(4)



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *exploitation ICPE. On confirme la vocation agricole. Le bâtiment (1) est la maison des parents.*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 25 – Couthions







Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *GAEC ; aucun tiers dans le secteur. On confirme la vocation agricole*

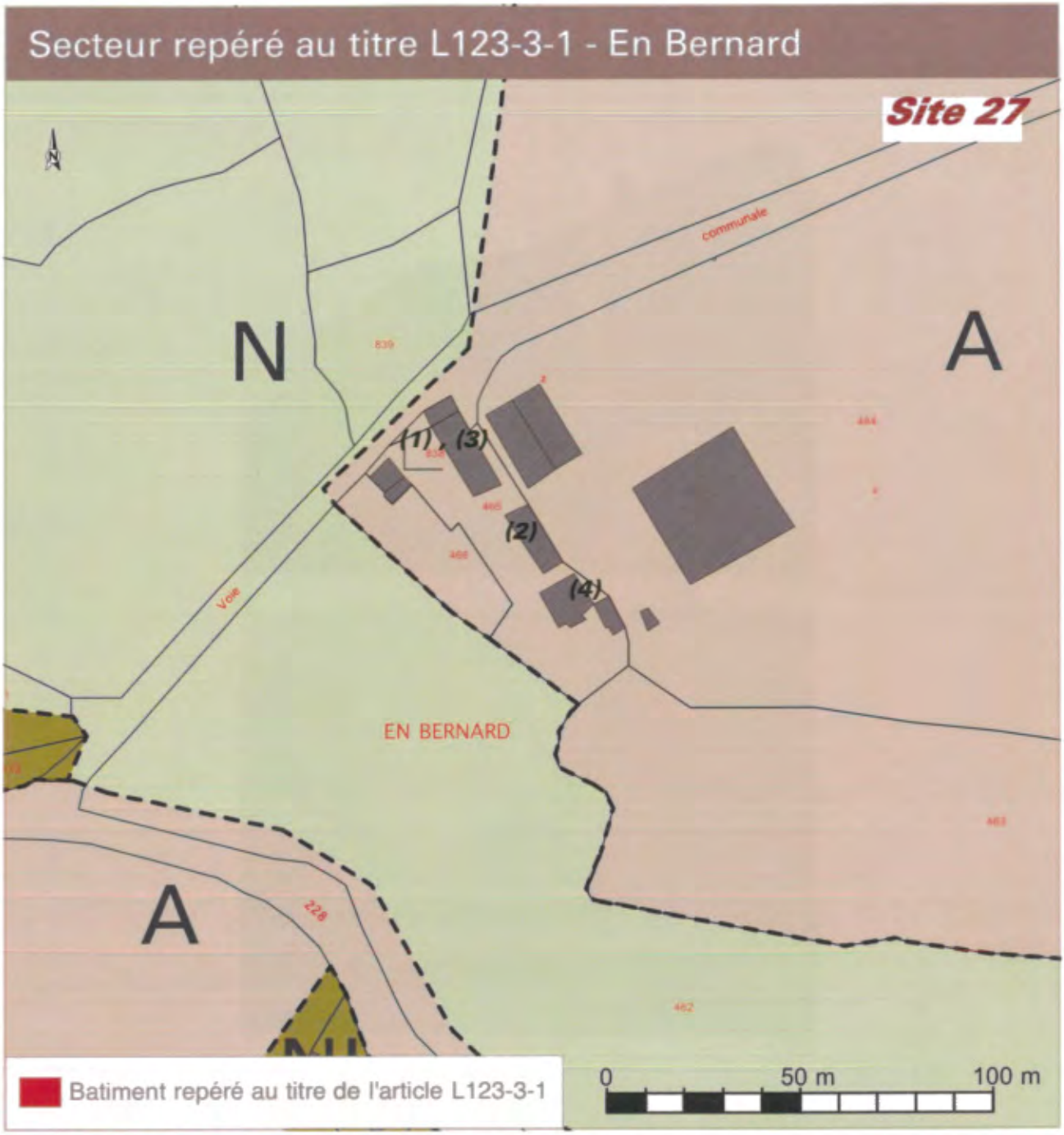
Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 26 – La Chaize





Secteur repéré au titre L123-3-1 - En Bernard



Eléments d'analyse : *exploitant de 63 ans, repris par son gendre (jeune agriculteur de 26 ans). On confirme la vocation agricole*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Illustrations du site 27 – En Bernard



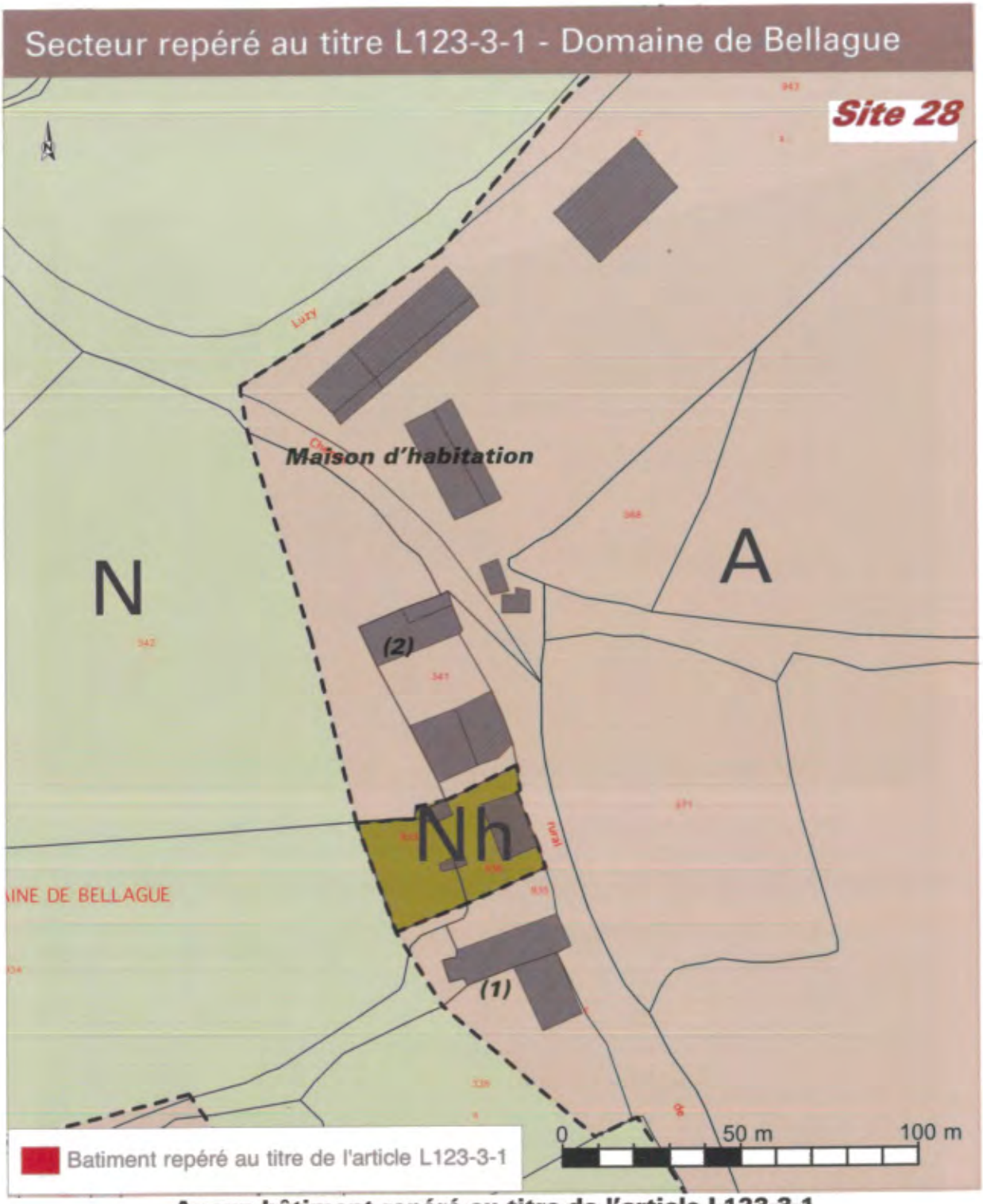
(1)



(2)



(3)



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *exploitant de 57 ans. Reprise assurée par le neveu. On confirme la vocation agricole*

Proposition: *aucun repérage L123-3-1*

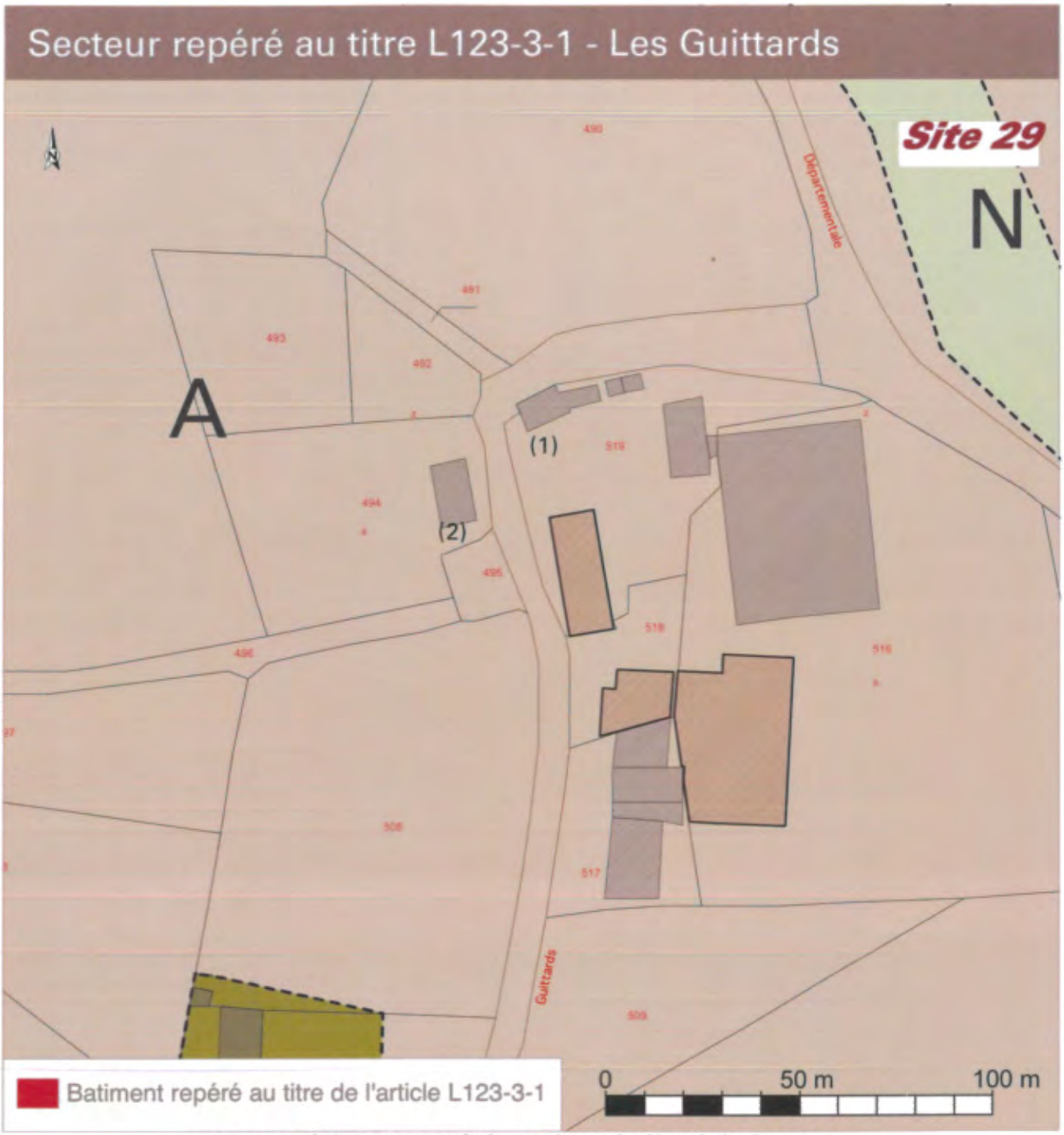
Illustrations du site 28 – Domaine de Bellague



(1)



(2)



Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

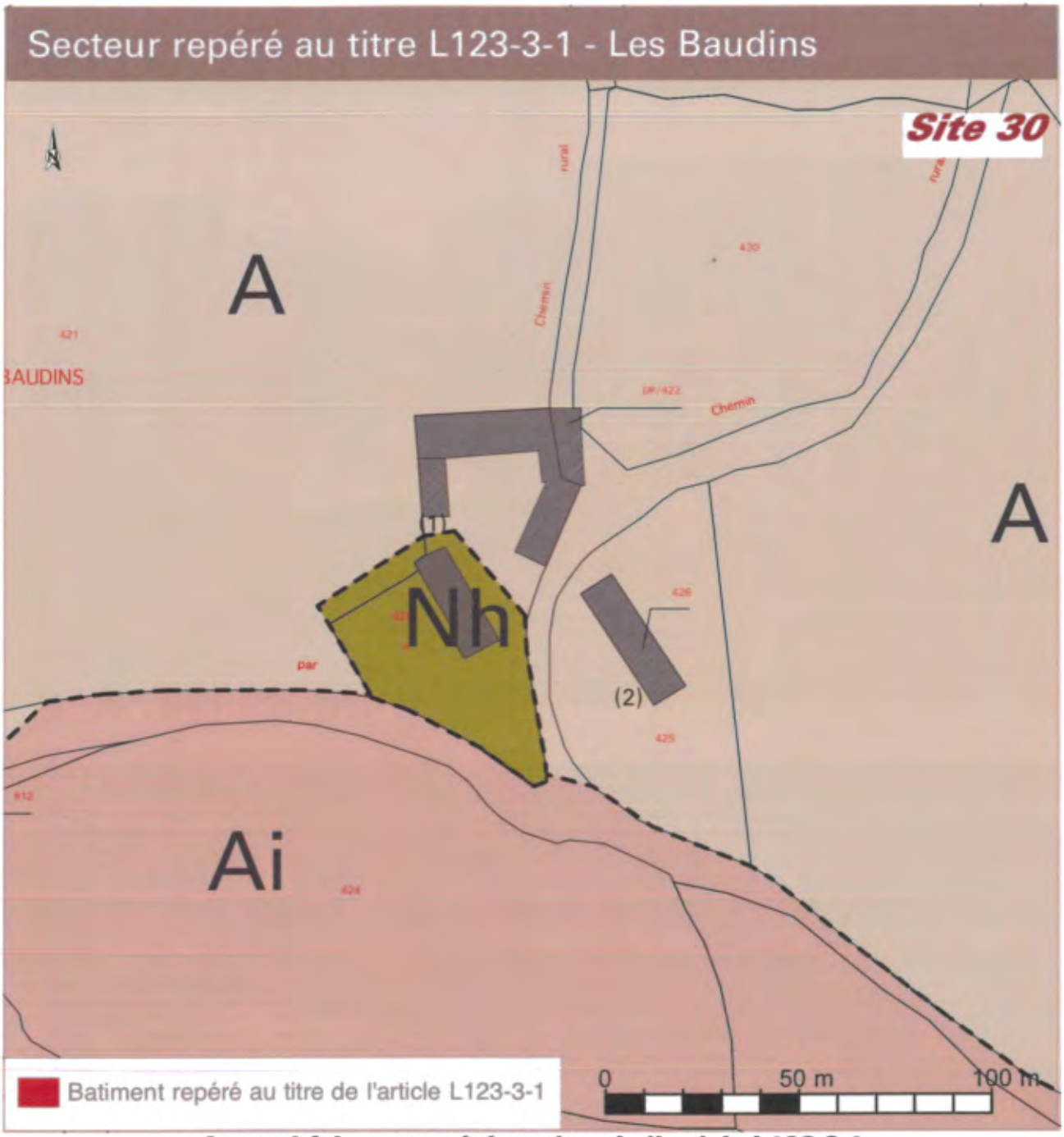
Eléments d'analyse : *exploitant de 43 ans. Pas de tiers à proximité. On confirme la vocation agricole*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 29 – Les Guittards







Aucun bâtiment repéré au titre de l'article L123-3-1

Éléments d'analyse : *le bâtiment (1) est lié au site n°14 de Mazille ; le bâtiment (2) est lié au site n°25 des Couthions. On confirme la vocation agricole.*

Proposition : *aucun repérage L123-3-1*

Illustrations du site 30 – Les Baudins



