

Vu pour être annexé à la délibération du 10 décembre 2020

PLU Approuvé le 20 juillet 2017

Révision avec examen conjoint n°1 approuvée le 10 décembre 2020 Modification de droit commun n°1 approuvée le 10 décembre 2020

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE REGNIE-DURETTE CHANGEMENTS DE DESTINATION









Changements de destination des bâtiments (Art R151-35 du code de l'urbanisme)

Introduction

L'article L.151-11 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans les zones agricole (A) et naturelle (N), « 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 ».

À ce titre, le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du Beaujolais indique que, dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme, les possibilités de changements de destination sont autorisées à condition de respecter les prescriptions suivantes dans l'ordre hiérarchique suivant :

1. L'intérêt architectural ou patrimonial :

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire des bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction: bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierres etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve.

Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...).

2. L'existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés

Les changements de destination ont été examinés au regard de la capacité des voiries et réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ces changements de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

3. La localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage

Les changements de destination sont autorisés à la condition qu'ils soient éloignés d'au moins 100 mètres d'une exploitation d'élevage. Ce troisième critère est mis en place pour pallier aux éventuels problèmes de voisinages engendrés par les nuisances de l'activité d'élevage.













4. L'absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité agricole, les changements de destination ne doivent pas gêner cette dernière ni créer des conflits d'usage.

5. L'existence d'une sécurité incendie adaptée

Pour des raisons de sécurité publique, les changements de destination sont autorisés uniquement si des bornes incendies sont existantes sur site ou à proximité.

6. L'absence de risques forts de glissement de terrain

Les changements de destination sont analysés et confrontés aux cartographies des risques identifiés au PLU. Afin de garantir la sécurité des futurs habitants, ils sont autorisés uniquement s'ils se situent dans un secteur non concerné par le risque « fort » de glissement de terrain.

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti

La préservation de l'identité architecturale originelle du bâti est primordiale pour ne pas dénaturer l'âme du bâtiment visé par le changement de destination. Le futur projet doit composer avec l'existant.

Conclusion : Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces sept critères sont pris en compte pour un changement de destination.











N° de repérage sur le PLU : 1 (présent dans le PLU actuel)

Adresse	La Grange Barjot
Référence cadastrale	Parcelle AH 15
Intérêt architectural ou patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'un bâtiment en pierres en plusieurs parties.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	345 10 10 10 10 10 10 10 10 10 1
Photos	











N° de repérage sur le PLU : 2 (présent dans le PLU actuel)

	<u>, </u>
Adresse:	La Grange Charton
Référence cadastrale	Parcelle AK 82
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : Ap Il s'agit d'un bâtiment en plusieurs parties. On trouve sur un côté du bâtiment un certain nombre d'habitations et sur le reste des anciennes granges (Tous les bâtiments font l'objet du changement de destination)
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	Å. Ap
Photos	











Adresse :	Les Fûts
Référence cadastrale	Parcelle AC 34
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur: A Il s'agit d'un ancien cuvage présentant une architecture traditionnelle. Sa façade est en pierres et on retrouve un linteau ainsi qu'une porte en bois bien conservés. Les encadrements de fenêtres sont travaillés avec le la brique et/ou de la pierre de taille. Une habitation est présente au-dessus. Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	16 17 17 18 18 18 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19 19
Photos	











Adresse :	L'Achat
Référence cadastrale	Parcelle AC 350
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur: A Il s'agit d'un bâtiment en plusieurs parties. On trouve de part et d'autre du bâtiment deux habitations et au centre une ancienne grange et des chambres de vendangeurs (objet de la demande de changement de destination). Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	421 421 350 de tantignie
Photos	











Adresse :	Les Crôts
Référence cadastrale	Parcelle AE 113
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'un ancien cuvage datant de 1900. Le bâtiment est inoccupé. Tous réseaux à proximité eau, électricité et assainissement).
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	66 b 113 67 628 112 68 633 \$\int_{\infty}^{\infty}\$
Photos	











Adresse :	Les Forchets
Référence cadastrale	Parcelle AE 138
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'une grange accolée à une habitation. Sa façade est en pierres et on retrouve de la brique par endroit. Un chainage d'angle en pierres de taille est également présent. Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	570 502 139 577 136 569 4 1 137 654 652 653 656 655
Photos	











Adresse :	Les Vergers
Référence cadastrale	Parcelle AH 292
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur: A Il s'agit d'un ancien cuvage. Une partie du bâtiment est habitée. Caractérisé patrimonial par son ancienneté et ses murs en pierres dont un a été crépis depuis, ce bâtiment est encastré dans un ensemble bâti patrimonial et son affectation en habitation (extension de l'habitation existante par exemple). Bâtiment séparé du bâtiment voisin par un passage étroit.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	300 341/342 302 304 305 314 303 304 305 315 310 307 308 295 340 298 92 343 293 275 31
Photos	









	Les Bois
Adresse :	
Référence cadastrale	Parcelles Al 193-194
Description synthétique du	Zonage PLU en vigueur : A
caractère patrimonial	Bâtiment desservi par les réseaux.
Existence des	Voirie et capacité de stationnement adaptées.
infrastructures de voirie et	Réseaux divers existants.
réseaux divers adaptés	
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	190 191 194 8
Photos	











Adresse :	Ponchon
Référence cadastrale	Parcelle Al 291
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'un ancien cuvage et d'un ancien bâtiment à usage agricole. Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	414 A1 291 293 488 509 421
Photos	











Adresse :	Ponchon
Adiesse .	Parcelle Al 295
Référence cadastrale	T dicolle / \(\frac{1}{2}\)
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'un ancien bâtiment à usage viticole. La façade est en pierres et présente un intérêt patrimonial dans le hameau. Réseaux à proximité.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	291 292 293 294 293 488 509 421 420
Photos	











Adresse :	Les Bulliats
Référence cadastrale	Parcelle Al 401
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	76 430 472 429 401 400 399 307 25 368 369 410 345 349 401 74 367 Ado 349 70
Photos	











Adresse:	Les Bulliats
Référence cadastrale	Parcelle Al 492
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : A Accès et réseaux existants.
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	76 401 400 399 307 430 471 429 428 428 431 436 436 437 436 437 429 428 437 438 439 439 431 431 435 436 437 436 437 437 438 439 439 431 431 435 431 435
Photos	











Adresse :	La Tour Bourdon
Référence cadastrale	Parcelle AO 239
Description synthétique du caractère patrimonial	Zonage PLU en vigueur : As Il s'agit d'un bâtiment en 2 parties. On trouve d'un côté une habitation et de l'autre une ancienne grange (objet de la demande de changement de destination)
Existence des infrastructures de voirie et réseaux divers adaptés	Voirie et capacité de stationnement adaptées. Réseaux divers existants.
Localisation à plus de 100m d'une exploitation d'élevage et Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole	Bâtiment localisé à plus de 100m d'une exploitation d'élevage. Absence de gêne vis-à-vis de l'activité agricole.
Existence d'une sécurité incendie adaptée	Sécurité incendie adaptée au site.
Absence de risques forts de glissement de terrain	Non concerné par le risque fort de glissement de terrain.
Préservation de l'identité architecturale originelle du bâti	Identité architecturale originelle sauvegardée. De manière générale, seuls des travaux d'ouverture seront réalisés.
Plan de situation	237 a 238 239 240 239 75 76 b
Photos	





