



PLU Approuvé le 20 juillet 2017

Modification n°1

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 |  |
| Photos |  |

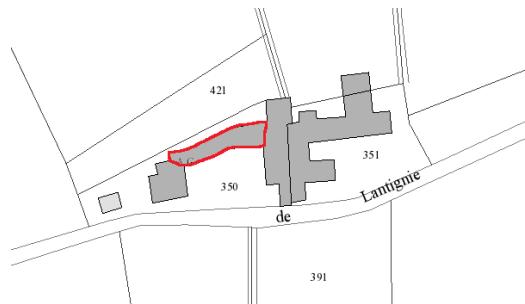

N° de repérage sur le PLU : 2 (présent dans le PLU actuel)

| | |
|---|--|
| 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 |  |
| Photos |  |

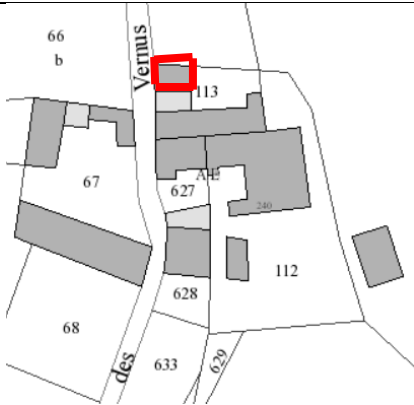

N° de repérage sur le PLU : 3

| | |
|---|---|
| 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 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 4

| | |
|---|---|
| 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 5

| | |
|---|--|
| 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 6

| | |
|---|--|
| 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 chaînage 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 |  |
| Photos |  |

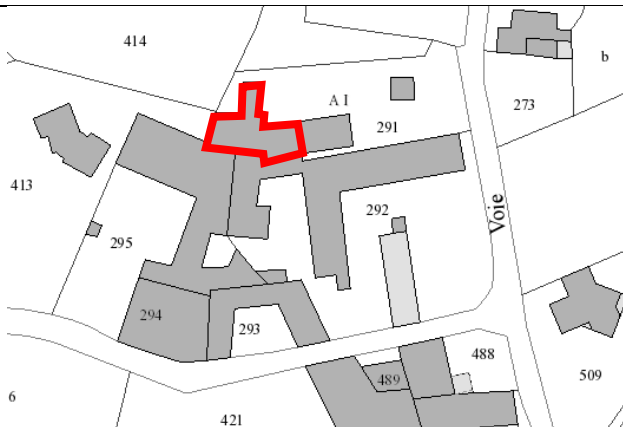

N° de repérage sur le PLU : 7

| | |
|---|--|
| 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 8

| | |
|---|---|
| Adresse : | Les Bois |
| Référence cadastrale | Parcelles AI 193-194 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Zonage PLU en vigueur : A Bâtiment desservi par les réseaux. |
| 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 |  |
| Photos |  |


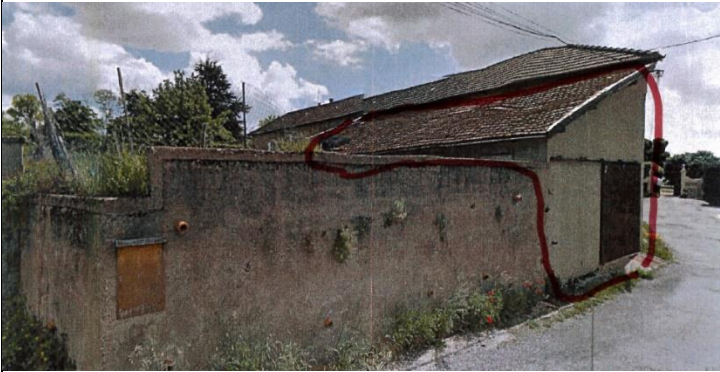
N° de repérage sur le PLU : 9

| | |
|---|---|
| Adresse : | Ponchon |
| Référence cadastrale | Parcelle AI 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 10

| | |
|---|---|
| Adresse : | Ponchon |
| Référence cadastrale | Parcelle AI 295 |
| 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 11

| | |
|---|---|
| Adresse : | Les Bulliats |
| Référence cadastrale | Parcelle AI 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 |  |
| Photos |  |



N° de repérage sur le PLU : 12

| | |
|---|---|
| Adresse : | Les Bulliats |
| Référence cadastrale | Parcelle AI 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 |  |
| Photos |  |

N° de repérage sur le PLU : 13

| | |
|---|---|
| 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 |  |
| Photos |  |

N° de repérage sur le PLU : 14

| | |
|---|---|
| Adresse : | Chez le Bois |
| Référence cadastrale | Parcelle AP 109 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Zonage PLU en vigueur : A Il s'agit d'une ancienne grange avec une façade en pierres. 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 |  |
| Photos |  |