



## Sommaire

<b>1 - La Procédure de modification simplifiée.....</b>	<b>3</b>
1.1 - Rappel du code de l'urbanisme.....	3
1.2 - Les étapes de la procédure.....	4
<b>2 - Objet général de la modification simplifiée n°1.....</b>	<b>5</b>
2.1 - Permettre le changement de destination des constructions situées sur les parcelles cadastrées section A n°282 au hameau de Fay et C n°44 au lieu-dit Bru.....	5
2.1.1 Contexte.....	5
2.1.2 Modification.....	9
<b>3 - Contenu du dossier de modification simplifiée n°1.....</b>	<b>13</b>

### 1 - LA PROCÉDURE DE MODIFICATION SIMPLIFIÉE

#### 1.1 - Rappel du code de l'urbanisme

##### Article L.153-45

La modification peut être effectuée selon une procédure simplifiée :

- 1° Dans les cas autres que ceux mentionnés à l'article L.153-41 ;
- 2° Dans les cas de majoration des droits à construire prévus à l'article L.151-28 ;
- 3° Dans le cas où elle a uniquement pour objet la rectification d'une erreur matérielle ;
- 4° Dans les cas prévus au II de l'article L.153-31.

Le projet de modification simplifiée souhaité par la municipalité de Sceautres consiste à :

- Permettre le changement de destination de la construction située sur la parcelle cadastrée section A n°282 au hameau de Fay, en zone agricole du PLU.
- Permettre le changement de destination de la construction située sur la parcelle cadastrée section C n°44 au lieu-dit Bru, en zone agricole du PLU.

Dans la mesure où ces modifications respectent les conditions de l'article L.153-45 du code de l'Urbanisme, la procédure de modification simplifiée utilisée pour ce présent dossier est justifiée.

##### Cas mentionnés à l'article L.153-41

- 1° Majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Appliquer l'article L.131-9 du présent code.

##### Article L.153-47

Le projet de modification, l'exposé de ses motifs et, le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 sont mis à disposition du public pendant un mois, dans des conditions lui permettant de formuler ses observations.

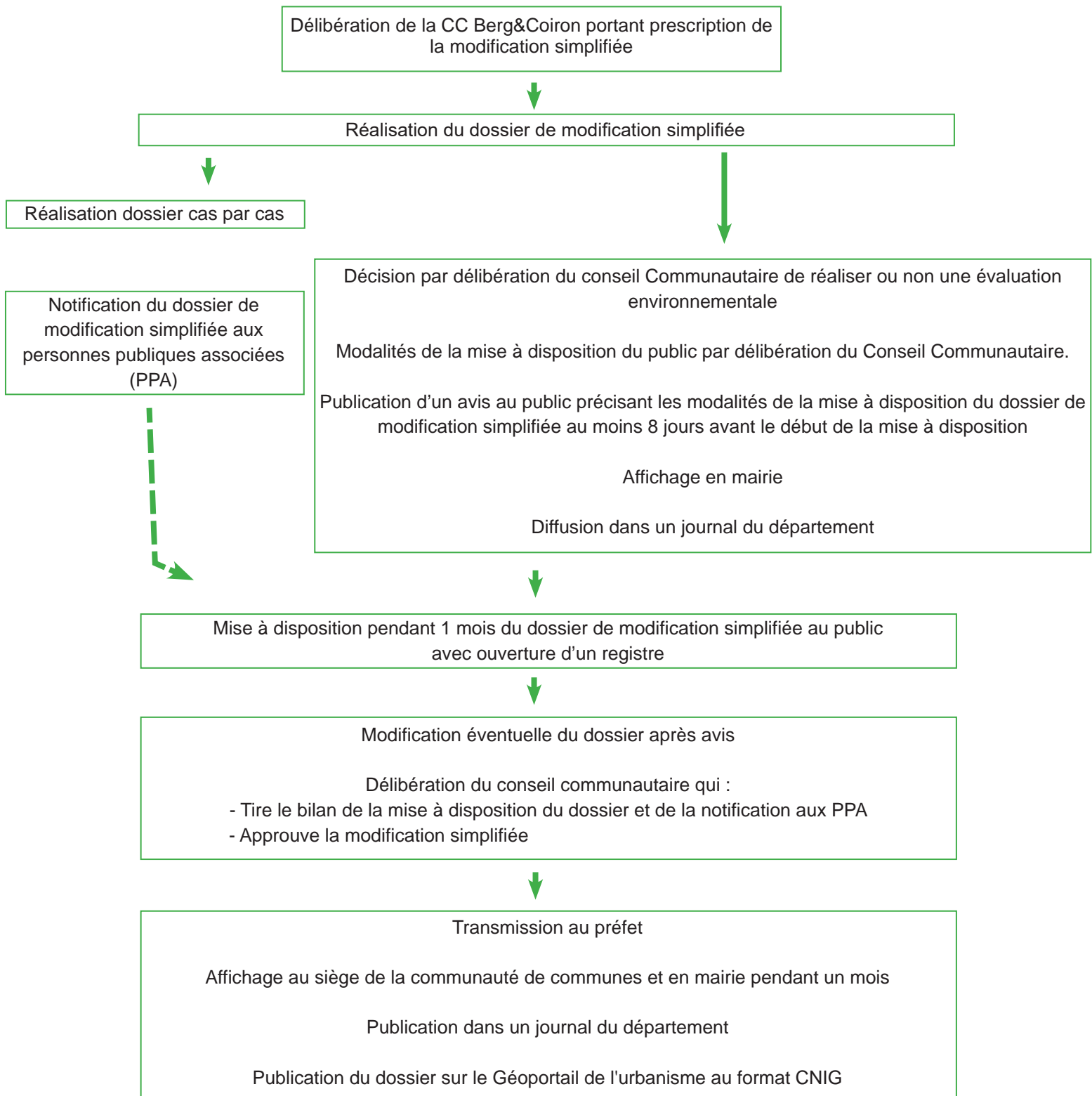
Ces observations sont enregistrées et conservées.

Les modalités de la mise à disposition sont précisées, selon le cas, par l'organe délibérant de l'établissement public compétent, dans un délai de trois mois à compter de la transmission à l'établissement public du projet de modification simplifiée lorsque celui-ci procède de l'initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur son territoire, ou par le conseil municipal et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition.

Lorsque la modification simplifiée d'un plan local d'urbanisme intercommunal n'intéresse qu'une ou plusieurs communes, la mise à disposition du public peut n'être organisée que sur le territoire de ces communes.

A l'issue de la mise à disposition, le président de l'établissement public ou le maire en présente le bilan devant l'organe délibérant de l'établissement public ou le conseil municipal, qui en délibère et adopte le projet éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis et des observations du public par délibération motivée. Lorsque le projet de modification simplifiée procède d'une initiative du maire d'une commune membre et ne porte que sur le territoire de celle-ci, le bilan de la mise à disposition est présenté par ce maire devant l'organe délibérant de l'établissement public, qui délibère sur le projet dans les trois mois suivant cette présentation.

### 1.2 - Les étapes de la procédure



### 2 - OBJET GÉNÉRAL DE LA MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1

#### 2.1 Permettre le changement de destination des constructions situées sur les parcelles cadastrées section A n°282 au hameau de Fay et C n°44 au lieu-dit Bru.

##### 2.1.1 Contexte

En accord avec la communauté de communes Berg&Coiron, la commune de Sceautres souhaite permettre le changement de destination de deux bâtiments actuellement à vocation agricoles, en habitations.

Les deux bâtiments se situent en zone agricole du PLU en vigueur. D'après l'article L151-11 du code de l'urbanisme, le règlement peut désigner 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.

Le PLU en vigueur de Sceautres permet le changement de destination pour 7 bâtiments se situant en zone agricole ou naturelle. Ainsi des prescriptions encadrent d'ores et déjà les possibilités de changement de destination et les constructions à usage d'habitation dans le règlement écrit.

Au delà de la préservation de l'activité agricole et de la valorisation du patrimoine bâti, ces 2 nouvelles possibilités de changement de destination permettront également de compléter l'offre en logements et favoriser l'installation de jeunes ménages sur la commune, ce qui est d'une importance primordiale pour la municipalité.

Pour rappel, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) du PLU en vigueur a pour objectif la création d'environ 15 logements neufs ou mobilisés dans l'existant sur la période 2019-2031, soit un taux moyen annuel de 1,2 logement par an.

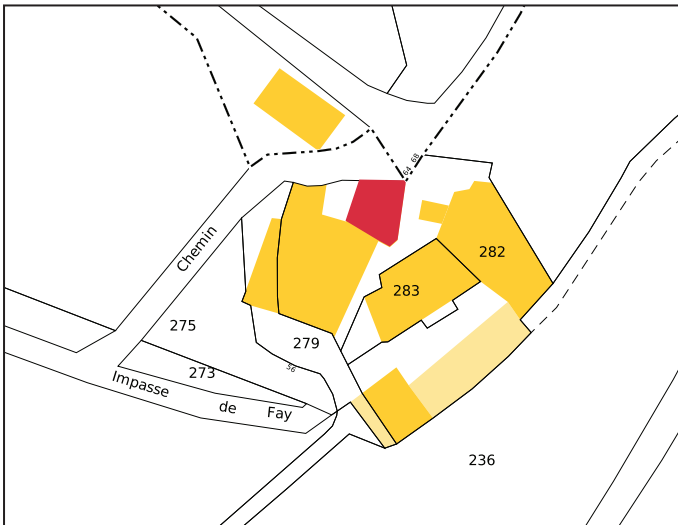
Cependant, la production annuelle de logements observée entre 2019 et 2024 correspond à la création d'un seul logement. Celui-ci correspond à une réhabilitation avec changement de destination dont le permis de construire a été obtenu en 2020. Aussi le taux moyen annuel de construction de 0,2 entre 2019 et 2024 témoigne d'un déficit important de production par rapport aux objectifs initiaux.

La création de deux nouveaux logements par la procédure de changement de destination permettra également à la commune de répondre aux besoins en logement sans avoir à consommer des espaces agricoles, naturelles ou forestiers.

La possibilité de permettre le changement de destination a été analysée pour chacun des bâtiments selon plusieurs critères : la qualité patrimoniale du bâti, les conflits de voisinage, l'impact sur l'activité agricole, la réciprocité avec les bâtiments d'élevage.



Pour la construction située sur la parcelle cadastrée section A n°282 au hameau de Fay :



Plan cadastral du hameau de Fay - Cadastre.gouv.fr.



Vue aérienne du hameau de Fay - Google Maps.

Le changement de destination concerne uniquement la construction en mitoyenneté au nord du hameau de Fay (en rouge sur le plan cadastral).

Dans ce hameau se situe le siège d'exploitation du Groupement Agricole d'Exploitation en Commun (GAEC) de Fay (étoile verte sur le plan de zonage du PLU).

Il est également déjà identifié un bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination (losange violet sur le plan de zonage) sur la parcelle A n°113, devant permettre à l'agriculteur de diversifier son activité avec des locations saisonnières (indiqué en page 84 du rapport de présentation du PLU).

### La qualité patrimoniale du bâti :

Un volume simple et des matériaux typiques de l'architecture traditionnel du secteur : construction en pierres de basalte avec une couverture en tuile canal. La construction fait partie intégrante du hameau, aussi sa dégradation dans le temps impacterait le hameau et potentiellement le bâti en mitoyenneté.

### Les conflits de voisinage :

Il existe déjà des habitations dans le hameau, cela ne crée pas de précédent.

### L'impact sur l'activité agricole :

Le bâti n'est plus fonctionnel pour l'activité agricole. Il est mitoyen avec d'autres constructions, dont une habitation existante. Il est précisé que le propriétaire du bâtiment est membre du GAEC de Fay et favorable à la possibilité de changement de destination sur ce bâtiment.



Extrait du Plan de zonage du PLU - Hameau de Fay.



Façade Est de la construction objet de la demande de changement de destination.

### La réciprocité avec les bâtiments d'élevage :

Il existe actuellement 3 bâtiments d'élevage à moins de 50 mètres :

- 1 bâtiment d'élevage bovin sur la parcelle A n°113, à 9 mètres.
- 1 bâtiment d'élevage bovin sur la parcelle A n°279, à 9 mètres, accueillant des bêtes uniquement 6 mois sur l'année.
- 1 bâtiment d'élevage de volaille sur la parcelle A n°115, à 45 mètres.

Il est cependant précisé les points suivants :

- Le GAEC de Fay a obtenu un permis de construire accordé en 2022 pour la réalisation d'une dalle destinée à recevoir 2 cabanes à volailles mobiles sur la parcelle A n°113, au lieu-dit Champ du Pré. Les travaux ont été réalisés récemment. Cette installation doit permettre de reloger les volailles situées actuellement dans le bâtiment A n°115.

- Le GAEC de Fay a fait la demande d'une autorisation du droit des sols pour la construction d'un bâtiment d'élevage au lieu-dit Bru, devant permettre de reloger les bovins se situant actuellement dans les bâtiments d'élevage parcelles A n°113 et A n°279. Cette demande a reçu un avis favorable de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (CDPENAF) en début d'année 2025.

Aussi, lorsque le nouveau bâtiment d'élevage de bovins sera construit, le bâtiment faisant l'objet du changement de destination ne sera plus concerné par des périmètres de réciprocité de bâtiment d'élevage.



Vue aérienne du hameau de Fay - Google Maps. La construction objet de la demande de changement de destination (en rouge) et les bâtiments d'élevage à moins de 50 mètres (en vert).



### Pour la construction située sur la parcelle cadastrée section C n°44 au lieu-dit Bru

Sur la parcelle n°44 le changement de destination concerne uniquement la construction au nord (en rouge sur le plan cadastral). Le bâtiment au sud est une habitation. Le bâtiment à l'est, sur la parcelle n°45, est un vieux hangar en taule.

Le changement de destination permettra la réhabilitation du bâtiment en habitation destinée à un agriculteur travaillant au GAEC du FAY.

#### La qualité patrimoniale du bâti :

Un imposant corps de ferme construit en matériaux typiques de l'architecture traditionnel du secteur : construction en pierres de basalte avec une couverture en tuile canal.

#### Les conflits de voisinage :

Il existe déjà une habitation sur le site, cela ne crée pas de précédent.

#### L'impact sur l'activité agricole :

Le bâti n'est plus fonctionnel pour l'activité agricole.

#### La réciprocité avec les bâtiments d'élevage :

Il n'y a pas de bâtiment d'élevage dans un rayon de 50 mètres.



Plan cadastral de l'ancienne ferme de Bru - Cadastre.gouv.fr.



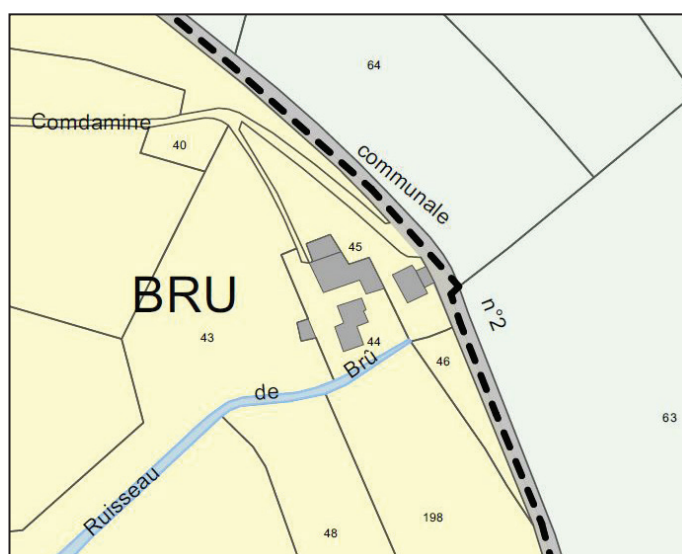
Vue aérienne de l'ancienne ferme de Bru - Google Maps.



Façade Ouest de la construction objet de la demande de changement de destination.



Façade Ouest et Nord de la construction objet de la demande de changement de destination.



Extrait du Plan de zonage du PLU - Ancienne ferme de Bru.

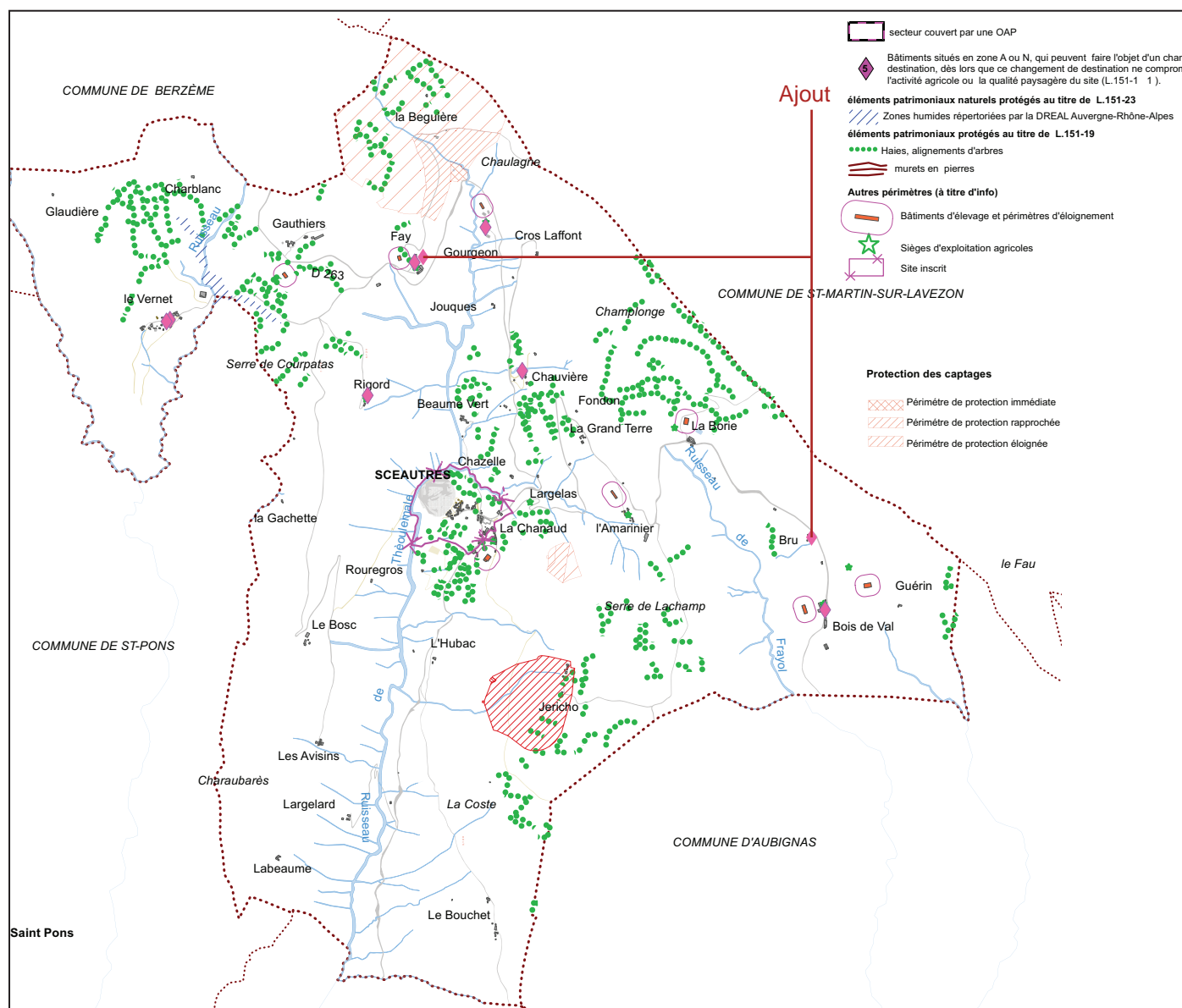


### 2.1.2 Modification

#### Mise à jour du rapport de présentation :

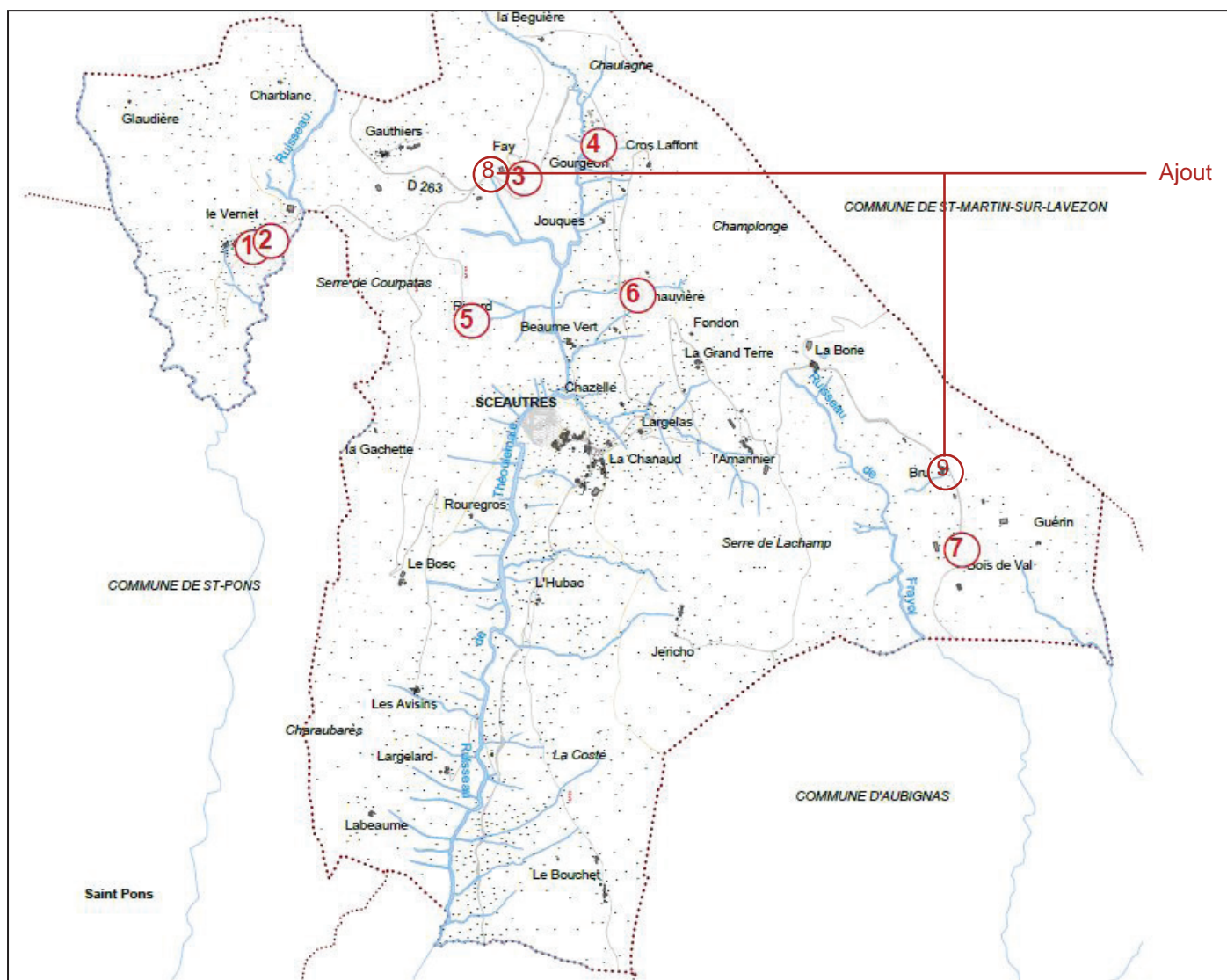
Les nouveaux bâtiments identifiés comme pouvant changer de destination seront mentionnés dans le rapport de présentation, dans la partie 2.2.2. *Autres périmètres limitant les occupations et utilisations du sol / Bâtiments situées en zone agricole ou naturelle pouvant changer de destination (L151-11 et R 151-35),* comme suivant :

Mise à jour du nombre de construction faisant l'objet d'un changement de destination, qui passe de 7 à 9, sur la carte et dans le texte :



Mise à jour de la carte page 84 du rapport de présentation.

9 constructions sont désignées dans le zonage (voir carte ci-dessus)



Mise à jour de la carte et du texte page 84 du rapport de présentation.



N°8 parcelle A 282 FAY

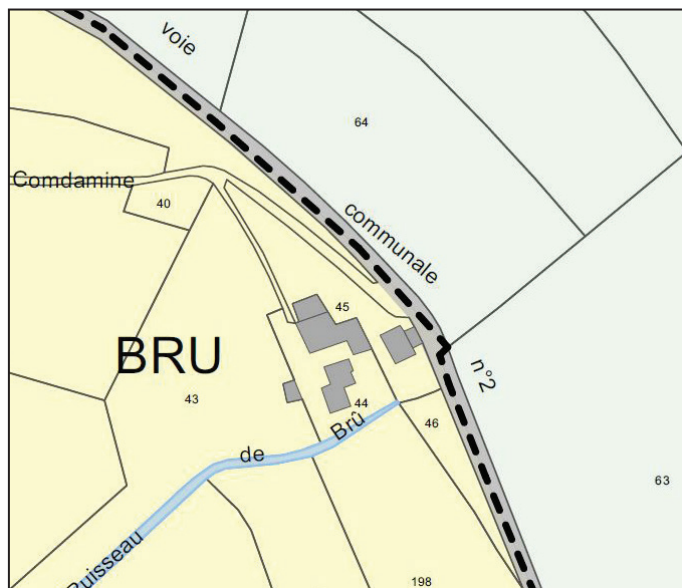
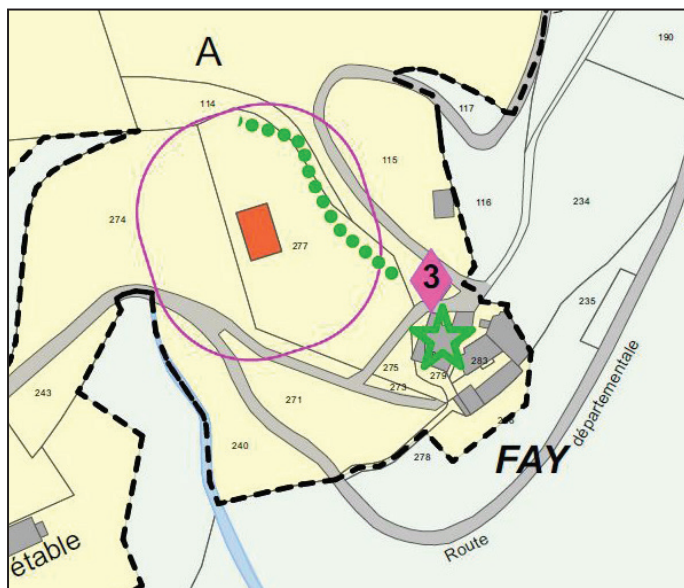


N°9 parcelle C 44 BRU

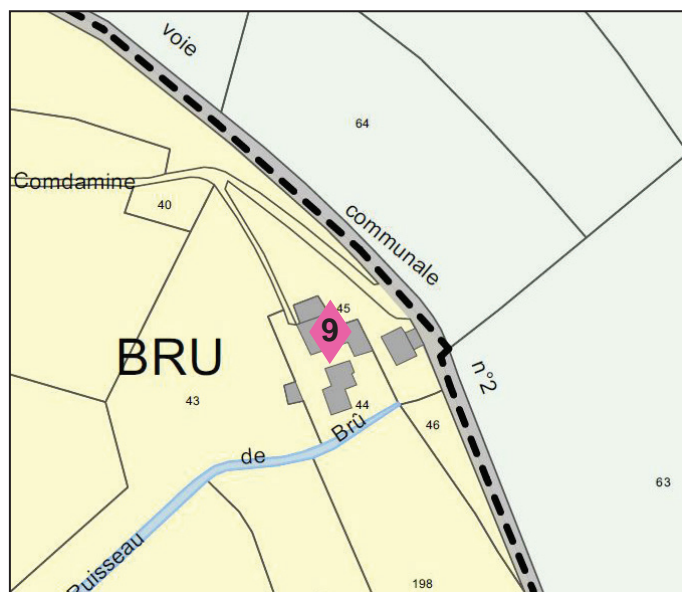
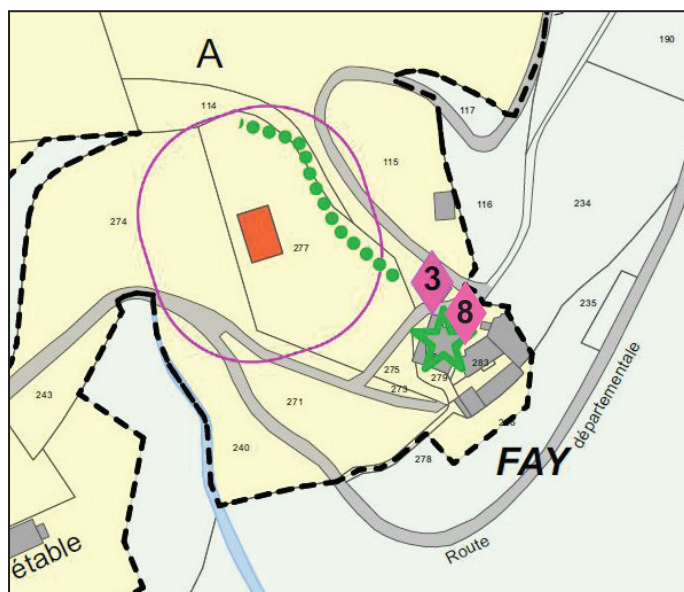
A la suite de la page 84, ajout d'une nouvelle page pour intégrer les photos identifiants les nouveaux bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination (nécessitant la mise à jour des pages du sommaire du rapport de présentation).

Mise à jour du règlement graphique :

Zonage du hameau de Fay et de l'ancienne ferme au lieu-dit Bru, avant la modification simplifiée n°1 :



Zonage du hameau de Fay et de l'ancienne ferme au lieu-dit Bru, après la modification simplifiée n°1 :

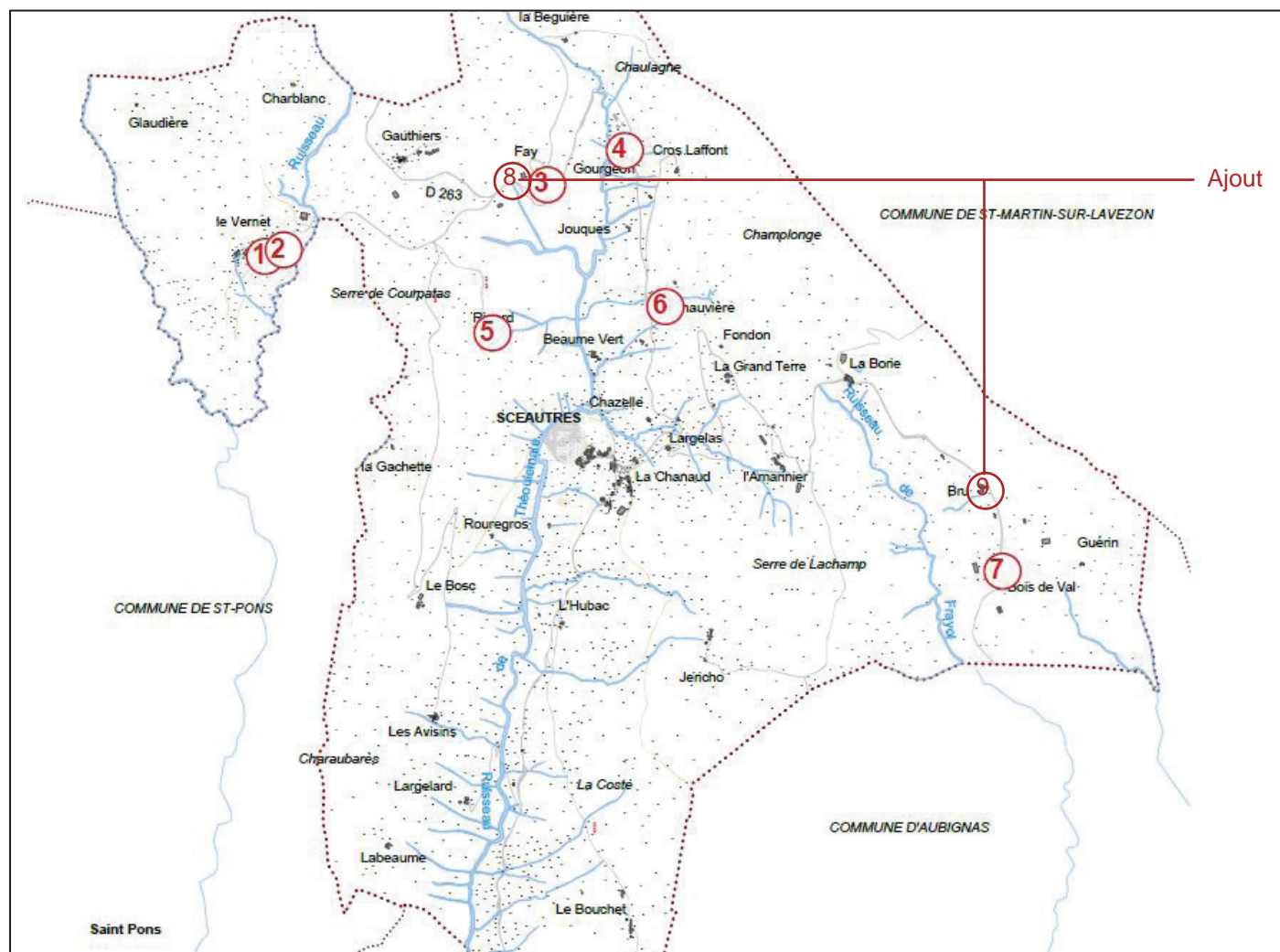


Ajout de l'identifiant 8 au hameau de Fay et 9 au lieu-dit Bru.



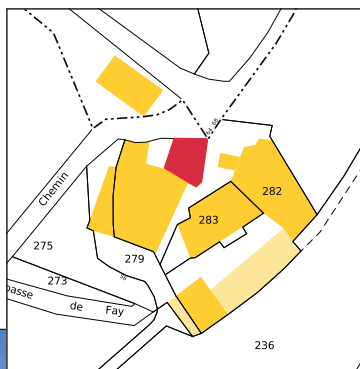
Mise à jour des annexes du règlement écrit concernant les bâtiments situés en zone A ou N, qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination (L151-11) :

La carte page 47 est mise à jour :



En page 51 à la suite du bâtiment n°7, ajout des photos et plans cadastraux identifiants les nouveaux bâtiments 8 et 9 pouvant faire l'objet d'un changement de destination :

N°8 parcelle A 282 FAY



N°9 parcelle C 44 BRU



### **3 - Contenu du dossier de modification simplifiée n°1**

Le dossier de modification simplifiée n°1 du PLU de Sceautres contient les pièces suivantes :

- Le rapport de présentation de la modification simplifiée n°1,
- Le rapport de présentation du PLU,
- Le règlement écrit,
- Le règlement graphique.

Les autres pièces constitutives du PLU demeurent inchangées,