

DEPARTEMENT DU RHONE
COMMUNE DE MARCHAMPT



Plan Local d'Urbanisme
Modification simplifiée n°2

Changements de destination



Pièce n°	Lancement de la procédure	Mise à disposition du public	Approbation

Changements de destination des bâtiments (art L151-11 2° du code de l'urbanisme)

Introduction

L'article L151-11 2° du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU, dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, de « désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites ».

A 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 d'anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisé 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 pierre 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 d'eau, sécurité incendie, voiries et capacité de stationnement suffisantes.

3. La localisation à plus de 100 mètres 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 d'une exploitation agricole:

Les zones agricoles ayant vocation à favoriser l'activité, 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 concernés par le risque « fort » de glissement de terrain.

7. La préservation de l'identité architecturale originelle du bâtiment:

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

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

Le PLU a identifié **26** bâtiments susceptibles de changer de destination :
(les nouveaux bâtiments ajoutés sont surlignés en jaune, les n°24, 25, 26)

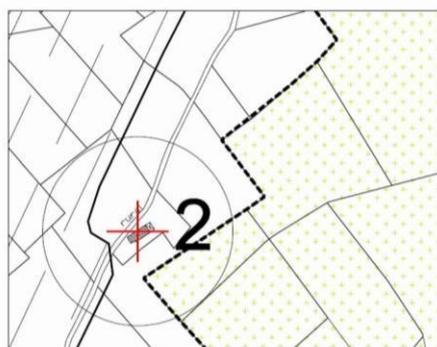
N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Emprise estimée du bâtiment
1	Le Rajon	N°309	Corps de ferme	536 m ²
2	La Ballière	N°286	Corps de ferme	98 m ²
3	La chapelle	N°476	Grange	86 m ²
4	La chapelle	N°477	Loge	54 m ²
5	Le Farjut	N°319	Grange	98 m ²
6	Le Farjut	N°322	Ferme et Grange	197 m ²

1 – Ferme « Le Rajon ».

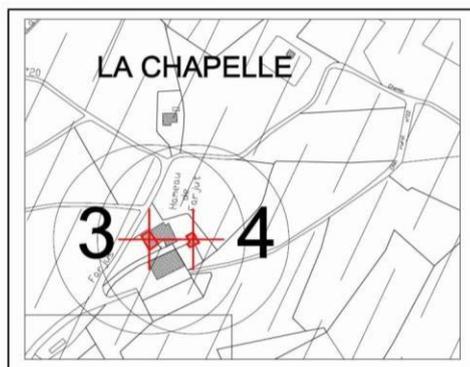
Cet ensemble comprend une partie habitation, une grange et des annexes



2 – Ferme de la Ballière .



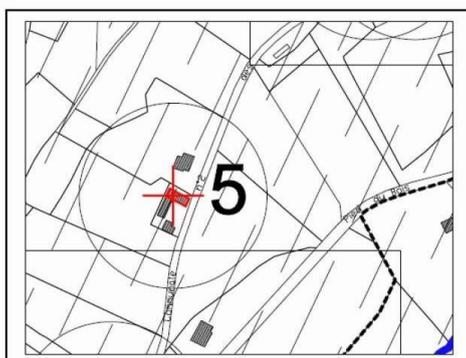
3 – Grange de la chapelle :



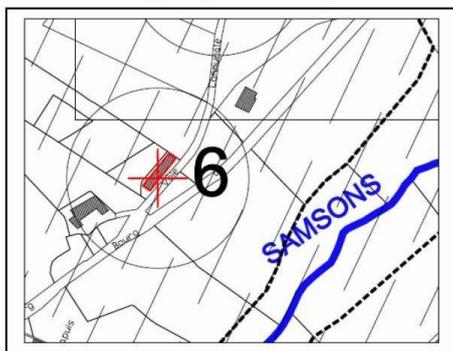
4 – Loge – hameau de la Chapelle



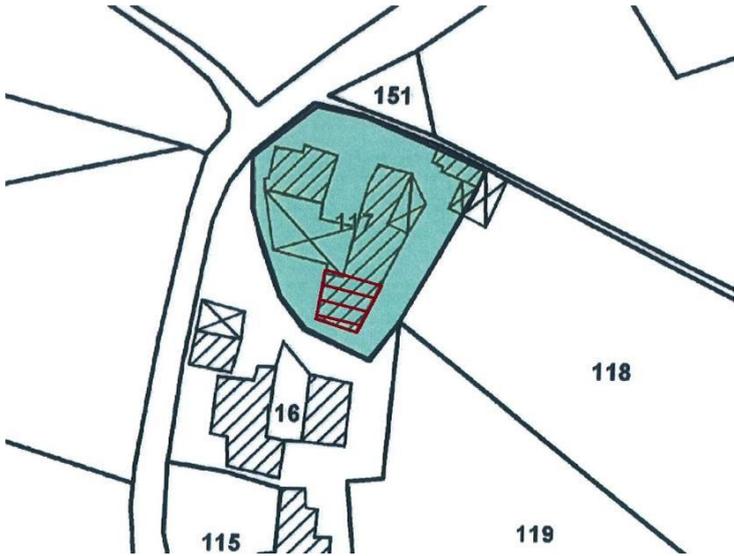
5 – Grange - Le Farjut



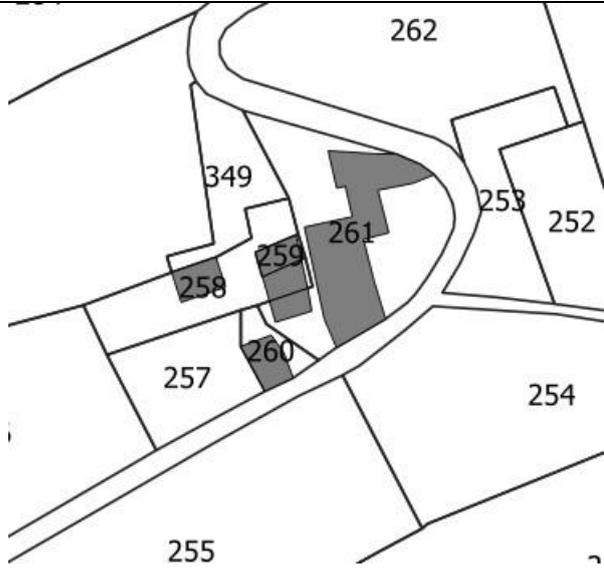
6 – Ferme et grange – Le Farjut



N° de repérage sur le PLU : 7

<p>Adresse :</p>	<p>LES CHAPUIS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AH parcelle n° 117</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : A Risques géologiques : G1 Bâtiment en pierre faisant partie d'un tènement avec maison d'habitation. Cuvage abandonné depuis 2000. Plus d'activité agricole Eau et électricité à proximité (VC 202). Conduite d'eau de Ø 80 PI Ø 80 à 150m</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

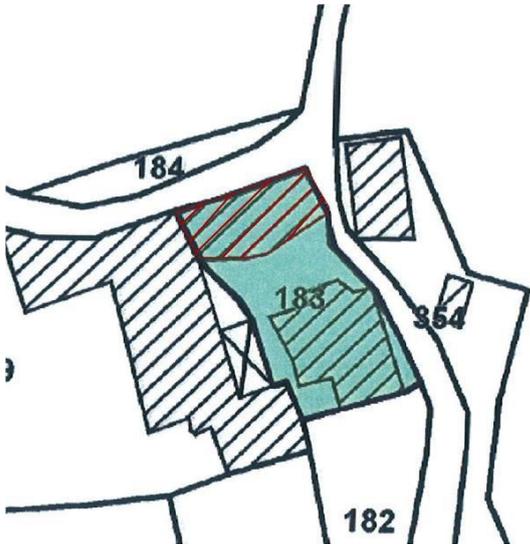
N° de repérage sur le PLU : 8

<p>Adresse :</p>	<p>VERS L'HAYE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AB parcelle n° 261</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : néant Tènement avec une maison d'habitation principalement et deux remises n'ayant plus aucune activité agricole. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment. Conduite d'eau de Ø 60 PI Ø 100 à 350m et PI Ø 60 à 200m VC 15</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

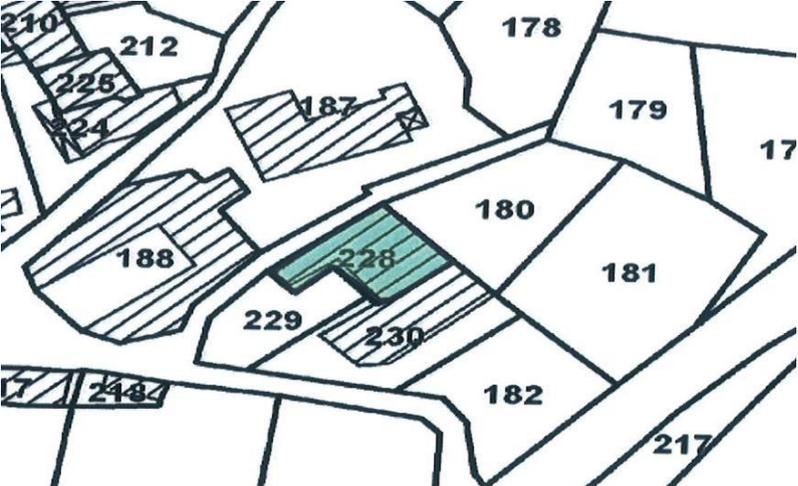
N° de repérage sur le PLU : 9

<p>Adresse :</p>	<p>VERS L'HAYE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AB parcelles n° 271/272</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : néant Bâtiment faisant partie d'un tènement avec un caractère patrimonial (murs en pierre, belle charpente). Activité agricole abandonnée depuis 1990. Plus d'activité agricole. Eau et électricité à proximité Conduite d'eau de Ø 60 PI Ø 60 VC 15</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 10

<p>Adresse :</p>	<p>LES BONS CLAUDE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AC parcelle n° 183</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : A Risques géologiques : G1 Ensemble de bâtiments en pierre avec de belles charpentes. Plus d'activité agricole depuis 1980. P Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment Conduite d'eau de Ø 125 à 80 m PI Ø 100 à 100 m CR 4</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

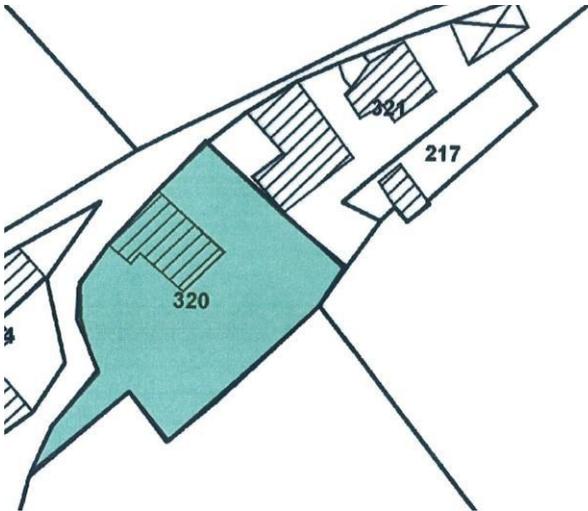
N° de repérage sur le PLU : 11

<p>Adresse :</p>	<p>LES CHOPINS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AK parcelle n° 228</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : G1 Ancien petit cuvage faisant partie d'une maison d'habitation. Plus d'activité agricole depuis 1990. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment Conduite d'eau de Ø 100 PI à 50 m CR 29</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

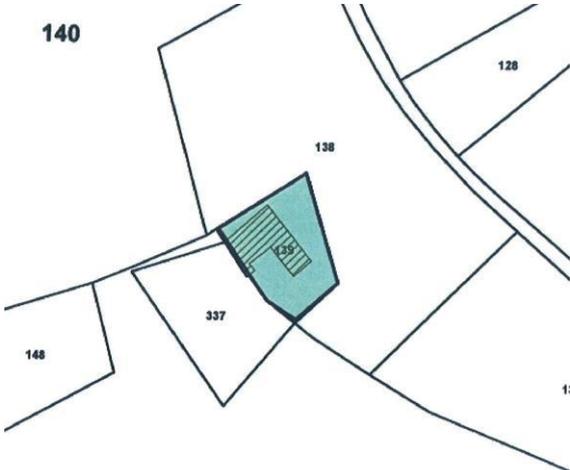
N° de repérage sur le PLU : 12

<p>Adresse :</p>	<p>LES CHOPINS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AK parcelles n° 210 et 225</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : G1 Bâtiment tout en pierre avec belle charpente, un cuvage et chambres de vendangeurs. Plus d'activité agricole depuis 2008. Plus d'activité agricole. Eau et électricité à proximité Conduite d'eau de Ø 100 PI à 100 m CR 28</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

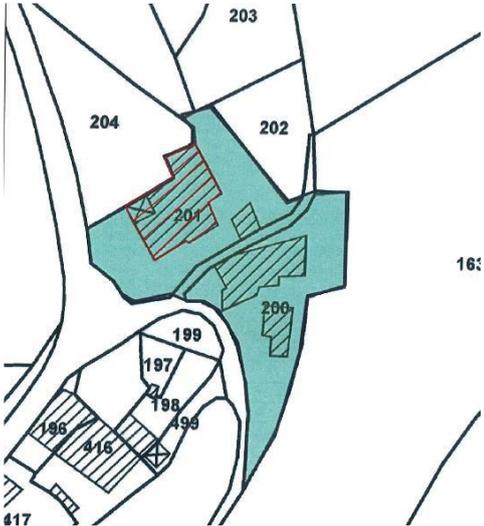
N° de repérage sur le PLU : 13

<p>Adresse :</p>	<p>LES SANTAILLERS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section E2 parcelle n° 320</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage PLU en vigueur : A Risques géologiques : néant Remise agricole en pierre. Bien exposé et belle vue. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment Conduite d'eau de Ø 60 PI à 200 m VC 203</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

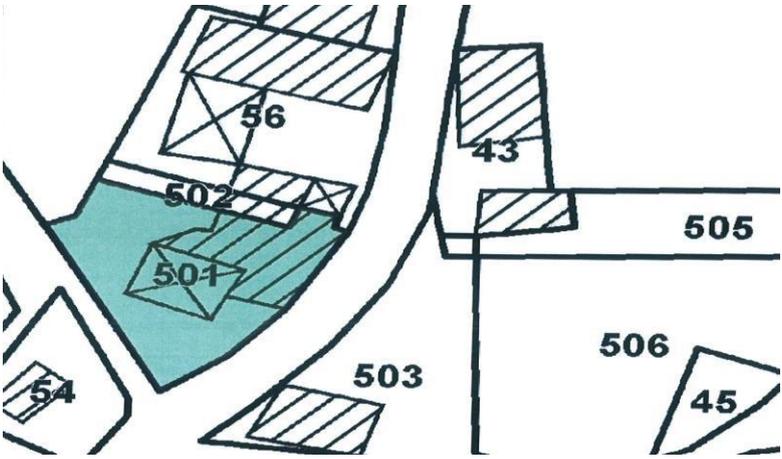
N° de repérage sur le PLU : 14

<p>Adresse :</p>	<p>LES DOUDINS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AC parcelle n° 139</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage du PLU en vigueur : As Risques géologiques : Carte CETE 1989 Grosse maison d'habitation n'ayant plus aucune activité agricole depuis les années 1970. Très bien exposé et belle vue. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment. Conduite d'eau de Ø 100 PI Ø 100 à 450 m VC 401</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

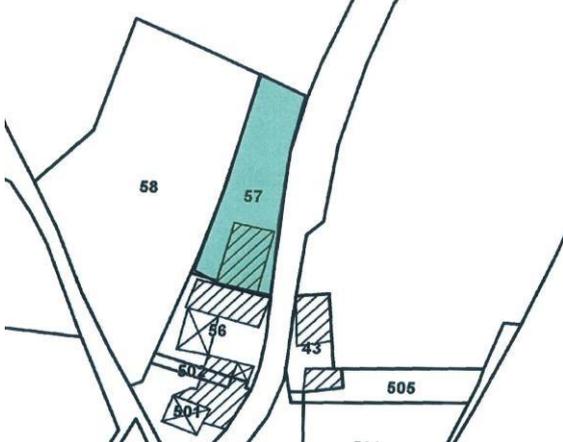
.N° de repérage sur le PLU : 15

<p>Adresse :</p>	<p>LES MICHOLLETS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AD parcelles n° 200 et 201</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage du PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : Très gros tènement de 3 bâtiments dont 2 en ruine. Caractère patrimonial intéressant. Plus d'activité agricole depuis 2000. Belle vue sur la vallée. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment Conduite d'eau de Ø 80 PI Ø 80 à 80 m RD 72</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

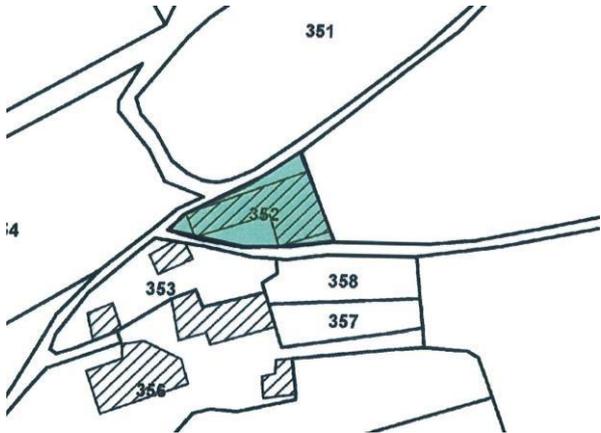
N° de repérage sur le PLU : 16

<p>Adresse :</p>	<p>LE PIED DU BOIS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AI parcelle n° 501</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage du PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : G3 Remise ouverte à caractère patrimoniale avéré. Belle charpente. Très bonne exposition avec vue sur la vallée. Plus d'activité agricole Eau et électricité à proximité Conduite d'eau de Ø 80 PI Ø 80 à 60 m RD 9</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 17

<p>Adresse :</p>	<p>LE PIED DU BOIS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AI parcelle n° 57</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage du PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : G3 Cuvage (à enjeu fort de reconversion). Bâtiment en pierre et charpente à caractère patrimonial. Plus d'activité agricole depuis 1980. Très bonne exposition avec vue sur la vallée. Plus d'activité agricole Eau et électricité à proximité Conduite d'eau de Ø 80 PI Ø 80 à 20 m RD 9</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

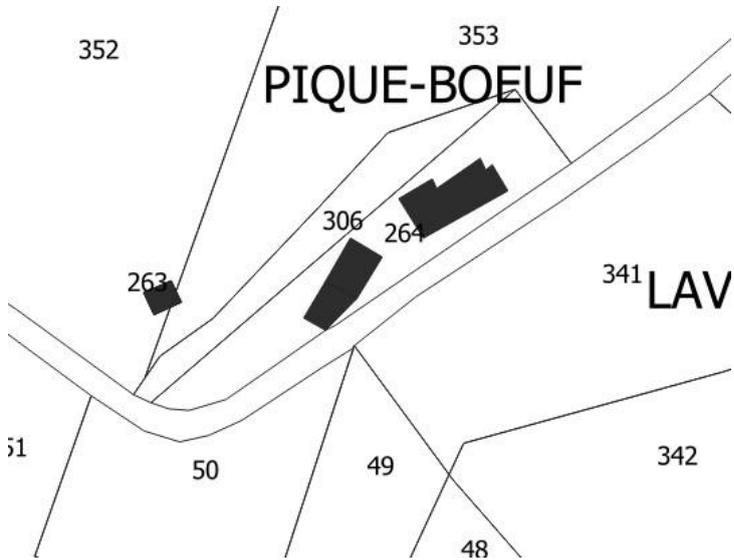
N° de repérage sur le PLU : 18

<p>Adresse</p>	<p>LES FRETY</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section A1 parcelle n° 352</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : Nh Risques géologiques : G5 Ancien cuvage faisant partie d'un tènement avec maison d'habitation Plus d'activité agricole depuis 2000. Très bonne exposition avec vue sur la vallée. Plus d'exploitation agricole Eau et électricité dans le bâtiment Conduite d'eau PVC de Ø 26/32 PI Ø 80 à 150 m VC 202</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 19

<p>Adresse</p>	<p>LE FAY</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section E parcelle n° 165</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : N Risques géologiques : néant Ancienne grange en pierres datant du 18^{ème} siècle. Bien exposé et belle vue. Le changement de destination permettrait de rénover la grange. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 20

<p>Adresse</p>	<p>PIQUE-BOEUF</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AC parcelle n° 264</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : N Risques géologiques : G3.4 Ancien cuvage en pierres datant du 18^{ème} siècle avec appentis adjacent. Bien exposé et belle vue. Le changement de destination permettrait de rénover la partie cuvage. Plus d'activité agricole. Habitation existante sur la même parcelle. Eau et électricité dans le bâtiment</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos (cuvage au premier plan avec un bout de l'appentis visible et l'habitation existante au fond)</p>	

N° de repérage sur le PLU : 21

<p>Adresse</p>	<p>PARANGE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AD parcelle n° 358</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : As Risques géologiques : hors secteurs d'aléas Ancien corps de ferme en pierres. Le changement de destination permettrait de rénover la construction. Plus d'activité agricole. Habitation existante contigüe sur la même parcelle. Eau et électricité dans le bâtiment</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photo</p>	

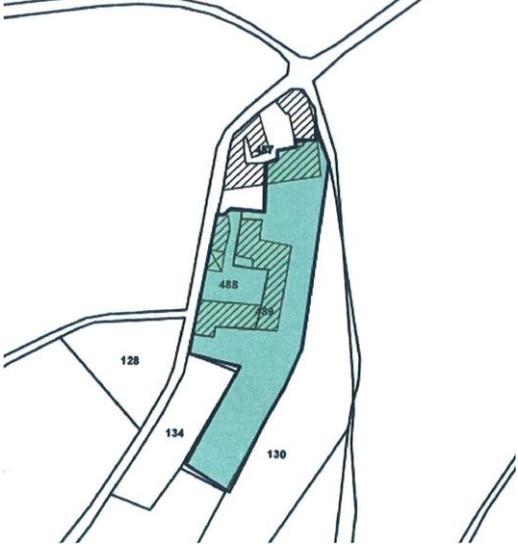
N° de repérage sur le PLU : 22

<p>Adresse</p>	<p>PARANGE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AD parcelle n° 329</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : As Risques géologiques : hors secteurs d'aléas Ancien cuvage en pierres. Bien exposé et belle vue. Le changement de destination permettrait de rénover la construction. Plus d'activité agricole. Habitation existante sur la parcelle située en face. Eau et électricité dans le bâtiment</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

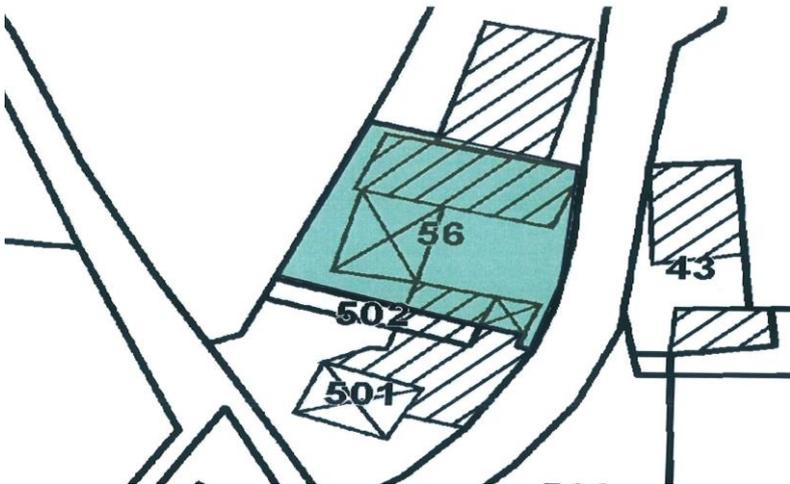
N° de repérage sur le PLU : 23

<p>Adresse</p>	<p>AU BRYE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AE parcelle n° 3</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Zonage au PLU en vigueur : N Risques géologiques : hors secteurs d'aléas Ancienne grange en pierres attenante à la partie d'habitation. Bien exposé et belle vue. Le changement de destination permettrait de rénover la grange. Plus d'activité agricole. Eau et électricité dans le bâtiment</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 24

<p>Adresse :</p>	<p>LA SALLE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AD parcelles n° 488 et 489</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Maison JOLY Zonage : A Risques géologiques : G1 Très belle maison bourgeoise en pierre. Château de la salle. Présence d'un ancien cuvage avec remise. Gros intérêt patrimonial. Plus d'activité agricole depuis 35 ans. ACTIVITE de chambres d'hôtes</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 25

<p>Adresse :</p>	<p>LE PIED DU BOIS</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AI parcelle n° 56</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Cuvage Christian PERRAS Zonage : Nh Risques géologiques : G3 Cuvage (à enjeu fort de reconversion). Bâtiment en pierre et charpente à caractère patrimonial. Très bonne exposition avec vue sur la vallée. Monsieur PERRAS est à la retraite depuis 2022</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	

N° de repérage sur le PLU : 26

<p>Adresse :</p>	<p>CHAVANNE</p>
<p>Référence cadastrale</p>	<p>Section AI parcelle n° 356</p>
<p>Description synthétique du caractère patrimonial</p>	<p>Ancien Bâtiment de stockage Gauthier GAY Zonage : A Risques géologiques : G5 Bâtiment de stockage. Bâtiment en pierre et charpente à caractère patrimonial. Plus d'activité agricole. Très bonne exposition avec vue sur la vallée. Eau et électricité à proximité Pas de nuisance car présence dans un hameau où l'activité agricole n'existe plus.</p>
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	
<p>Photos</p>	