Communauté de communes du Canton de Semur-en-Brionnais

DEPARTEMENT DE SAONE ET LOIRE

Modification duPlan Local d'Urbanisme Intercommunal (PLUi)

Modification n°1

Pièce 7 – Changements de destination (L151-11) – note explicative

L'une des motivations importantes de la procédure de modification 1 du PLUi vise à retravailler en profondeur la notion de changement de destination, permettant la réhabilitation et l'évolution des bâtiments existants en habitation dans les zones A et N.

Le règlement initial du PLUI n'avait pas identifié de bâtiments pouvant changer de destination en s'appuyant, à juste titre, sur la notion de local accessoire à l'habitation. En effet, la très grande majorité des constructions anciennement agricoles sont :

- le plus souvent construites bien avant 1943 et n'ont donc pas de destination au sens des jurisprudences du Conseil d'Etat,
- à usage accessoire aux habitations depuis de décennies.

Il apparaissait donc logique de ne pas les identifier. Mais ces dimensions n'ont pas toujours été intégrées dans les instructions des ADS sur ces constructions existantes lorsqu'il s'agit de créer du logement dans ces constructions (le plus souvent pour une extension des surfaces habitables des habitations présentes). Aussi il est apparu nécessaire de clarifier la situation de ces constructions.

Le règlement proposé dans la modification 1 du PLU intègre de nouvelles dispositions pour les bâtiments susceptibles de changer de destination.

- **Constructions existantes réalisées antérieurement à la loi du 15 juin 1943** relative au permis de construire, initialement à destination agricole mais dont l'usage n'est plus agricole depuis longtemps en raison de leur abandon, et sous réserve que ces constructions ne puissent pas être qualifiées de ruines : il est autorisé leur aménagement, leur réfection, et leur reconstruction à l'identique pour de l'habitation, dès lors que ces travaux ne compromettent ni l'activité agricole, ni la qualité paysagère du site, prennent en compte les caractéristiques architecturales du bâti existant, que ces bâtiments puissent être raccordés aux réseaux publics sans extension ou renforcement de ces derniers et qu'ils soient desservis par des voies existantes et suffisantes. Ces bâtiments ne font pas l'objet d'une identification au titre de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme. Il appartiendra au pétitionnaire souhaitant réaliser des travaux sur ces bâtiments de justifier au dossier de demande de permis de construire que les conditions susmentionnées sont réunies.

- **Bâtiments accessoires à l'habitation existante construits avant ou après 1943**, initialement à destination agricole mais dont la destination a disparu de longue date, et qui ne sont pas des ruines : ils suivent la destination du bâtiment principal, il s'agit donc également de bâtiments à usage d'habitation. Aucune identification n'est nécessaire au titre d'un changement de destination L. 151-11 du Code de l'urbanisme.

Ainsi, sur les plans de zonage seuls sont désignés, au titre de l'article L151-11, des bâtiments pouvant changer de destination.

Il s'agit d'une part, des anciens bâtiments agricoles isolés et abandonnés, construits après 1943 avec un permis de construire, qui ne sont pas des ruines et qui n'ont fait l'objet d'aucun changement de destination dûment autorisé et d'autre part, des bâtiments dont la vocation agricole a été abandonnée depuis peu et pour lesquelles aucune reprise de l'activité agricole n'est envisageable. Sur tous ceux-ci, nul ne peut préjuger de ce qui sera aménagé ou pas.

C'est pourquoi, en complément des bâtiments déjà présents dans le cahier des changements de destination approuvé le 20 mars 2020 (pièce n°7 du PLUI en vigueur), 76 bâtiments supplémentaires sont identifiés à l'échelle de la Communauté de communes de Semur en Brionnais.

Le cahier définitif complété des changements de destination sera finalisé lors de l'approbation du dossier de la modification 1 du PLUI.

Les 76 changements de destination ajoutés par la modification 1 sont les suivants :

Numéro	Références cadastrales	Commune
1	D0377	Oyé
3	C0040	Oyé
4	A69	Oyé
5	E0262	Oyé
7	A3	Sarry
8	A480	Sarry
9	C472	Saint-Julien-de-Jonzy
11	D 383	Iguerande
12	AC 247	Iguerande
13	AC 232	Iguerande
14	F 218	Iguerande
15	F 770	Iguerande
16	F 637	Iguerande
17	F 275	Iguerande
18	A 614	Iguerande
19	A 139	Iguerande
20	E 13	Iguerande
21	F 536	Iguerande
22	B 55	Iguerande
23	C 433- C 432	Iguerande
24	C 577	Iguerande
25	B 121	Iguerande
26	A748	Briant
27	C215	Briant
28	A401	Briant
29	OD0641	Saint-Christophe-en-Brionnais
30	OA0558	Saint-Christophe-en-Brionnais
31	B136	Mailly
32	A325	Mailly
33	145	Ligny-en-Brionnais
34	32	Ligny-en-Brionnais
35	419,1238,1242	Ligny-en-Brionnais
36	447,445,448	Ligny-en-Brionnais
37	183,186	Ligny-en-Brionnais
38	615,616	Ligny-en-Brionnais
39	514,515,518,519	Ligny-en-Brionnais
40	351	Ligny-en-Brionnais
41	0261	Varenne-l'Arconce
42	0233	Varenne-l'Arconce

43	A560	Varenne-l'Arconce
44	0341	Varenne-l'Arconce
45	0031	Varenne-l'Arconce
46	?	Semur-en-Brionnais
47	A3	Semur-en-Brionnais
48	A4	Semur-en-Brionnais
49	A125	Semur-en-Brionnais
50	A161	Semur-en-Brionnais
51	AB138	Semur-en-Brionnais
52	AD 34	Semur-en-Brionnais
53	AI185	Semur-en-Brionnais
54	AK 24	Semur-en-Brionnais
55	AK 24.2	Semur-en-Brionnais
56	C 68	Semur-en-Brionnais
57	D194	Saint-Bonnet-de-Cray
58	C1072	Saint-Bonnet-de-Cray
59	A601	Saint-Bonnet-de-Cray
60	D455	Saint-Bonnet-de-Cray
61	A443	Saint-Bonnet-de-Cray
62	C315	Saint-Bonnet-de-Cray
63	C677	Saint-Bonnet-de-Cray
64	B1324	Fleury-la-Montagne
65	B185	Fleury-la-Montagne
66	B763	Fleury-la-Montagne
67	B655	Fleury-la-Montagne
68	B717	Fleury-la-Montagne
69	AD243	Fleury-la-Montagne
70	AC134	Fleury-la-Montagne
71	AC27	Fleury-la-Montagne
72	AB258	Fleury-la-Montagne
73	A277	Fleury-la-Montagne
74	A580	Fleury-la-Montagne
75	A587	Fleury-la-Montagne
76	B6, B5, B4, B1369	Fleury-la-Montagne