
1-RAPPORT DE PRESENTATION

1e- Changement de destination au titre de l'article L.151-11

Vu la délibération du Conseil Municipal
en date du : 31 mars 2017
approuvant le Plan Local d'Urbanisme

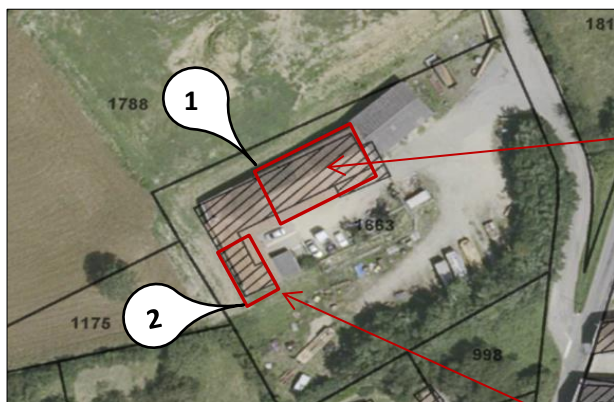
Cachet de la Mairie et signature :



Plusieurs critères sont établis pour identifier les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (usage) :

- ⇒ **Bâti** : lié à une construction existante, et fermé à minima sur trois côtés.
- ⇒ **Paysager** : évaluation de l'impact (risque de dégradation d'éléments paysagers existants).
- ⇒ **Assainissement** : Ces constructions relèvent d'un assainissement individuel.

Sont exclues les constructions de type hangar en tôle.

Localisation :**Référence A- Parcelle B 1663***Chemin à droite en descendant la Route du Plan avant le croisement avec la Rue de l'Eglise*

Bâti : Annexe agricole d'une construction existante rénovée et habitée. Ensemble également recensé comme bâti patrimonial.

Surface au sol :1 - Grange : 250m²,2 – Dépendance : 85m², possibilité d'un rez-de-chaussée + étage soit environ 2 logements**Paysage :** pas d'impact paysager

Agricole : Bâti en bordure de parcelle agricole. L'évolution éventuelle de ce bâtiment ne devra pas remettre en cause l'activité agricole (limiter les ouvertures côté parcelles exploitées, conserver l'accès existant)

Assainissement : individuel**Aléa :** Glissement de terrain faible.

Localisation :**Référence B-** Parcelle C 1102

Route St Germain,

**Bâti :** Dépendance rénovée.**Surface au sol :** 60m², possibilité d'un rez-de-chaussée + étage soit environ 1 logement.**Paysage :** Bonne insertion dans son environnement avec la présence de haies.**Agricole :** Pas de remise en cause de l'activité agricole. Pas de contact direct avec les parcelles exploitées. Les bâtiments sont entourés d'un jardin privatif.**Assainissement :** individuel**Aléa :** Glissement de terrains faible.

Localisation :**Référence C-** Parcelle ZD 75

Au croisement de la Route des Moillés et le Chemin du Marais



Bâti : Façades et toitures entièrement rénovées sur l'ensemble de la propriété. Une annexe reculée en fond de parcelle peut faire l'objet d'un changement de destination.

Surface au sol :

Annexe: 180m² Possibilité d'un rez-de-chaussée + combles aménageables soit environ 1 ou 2 logements.

Paysage : Pas d'impact paysager ; parcelle inscrite dans un environnement immédiat paysager de type privatif, clôturée à l'Ouest, sous couvert végétal au Sud et Nord-Est.

Agricole : Pas de remise en cause de l'activité agricole. Pas de contact direct avec les parcelles exploitées.

Accès : L'accès existant dessert l'ensemble des bâtiments.

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence D-** Parcelle ZD 78

Lieu-dit Grande Moille, au croisement de la Route des Moilles et le Chemin de la Petite Moilles



Devant



Derrière



Cour intérieure

Bâti : Corps de ferme à rénover. Surface importante, une bâtisse principale accompagnée d'un appenti et d'une annexe effondrée. Début de rénovation du muret de façade et de la bâtisse principale côté cour intérieure. Ensemble recensé en bâti patrimonial. Possibilités de reconversions importantes. Changement de destination pour la bâtisse principale.

Surface au sol :

Corps principal : 600m² Possibilité de R+1 + aménagements sous les combles soit environ 8 logements.

Paysage : Impact paysager à prendre en compte dans la qualité du changement de destination. Façade principale ouverte sur la RD36b. Toute création d'ouverture sur la moitié droite de la façade principale se fera dans le respect des gabarits de la moitié gauche. Les flancs Nord et Sud de la parcelle sont sous couvert végétal.

Agricole : Pas de contacts directs avec les parcelles agricoles. Les possibilités de reconversion de cet espace sont importantes.

Aléa : Glissement de terrains faible

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence E-** Parcelle A 124

Lieudit Revoil, Chemin de Tremoula



Bâti : Possibilité de changement de destination pour la dépendance à gauche du porche de l'entrée principale. Ensemble recensé en bâti patrimonial.

Surface au sol :

Dépendance : 60m² Possibilité de Rez-de-chaussée + aménagements sous les combles soit environ 1 logement.

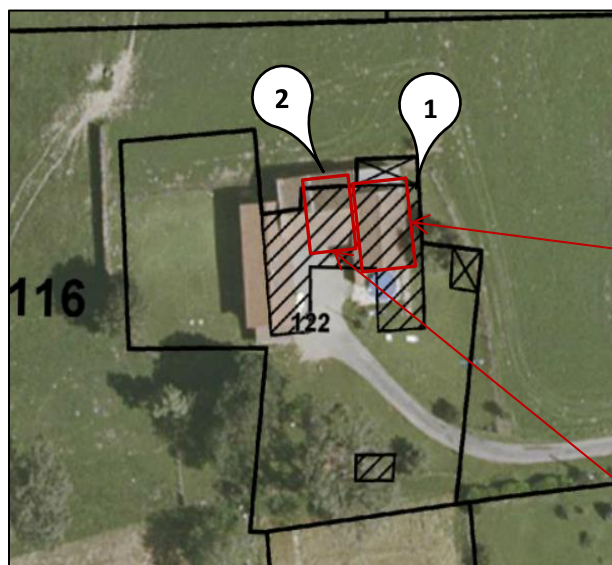
Paysage : Situation d'entrée de propriété. La dépendance s'inscrit dans un cadre paysager de qualité, façade du corps de ferme. L'aspect architectural doit-être préservé.

Agricole : Pas de contacts directs avec les parcelles agricoles.

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence F- Parcelle A 122**

Chemin de Tremoula



Bâti : Ancien corps de ferme en U rénové et habité. Possibilité changement de destination pour les deux dépendances accolées. Ensemble recensé en bâti patrimonial.

Surface au sol :

Dépendance 1 : 160m² Possibilité de R+1 soit environ 1 ou 2 logements.

Dépendance 2 : 150m² Possibilité de R+1 soit environ 1 ou 2 logements.

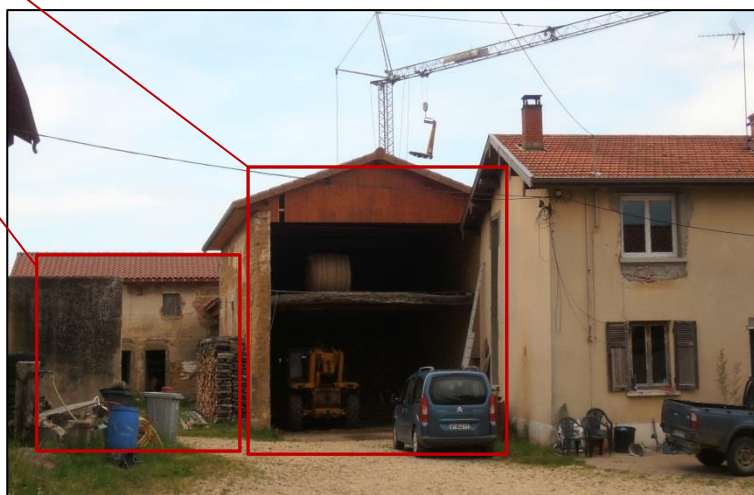
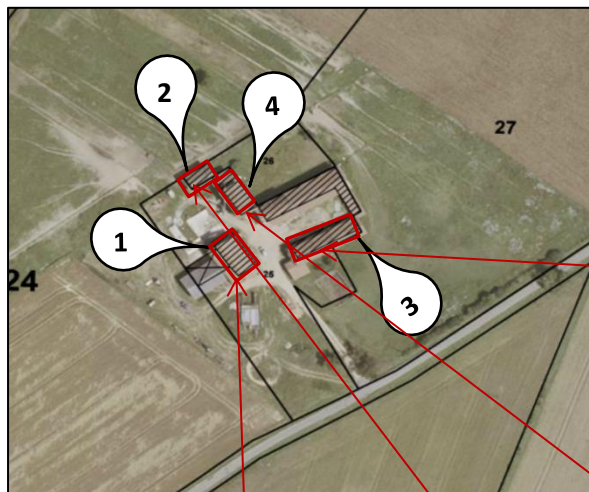
Paysage : Situation de butte à prendre en compte dans la qualité architecturale. Toute création de logements impliquera l'introduction de places de stationnement. Cet aménagement induira un respect du patrimoine existant.

Agricole : Contact direct avec les parcelles agricoles. Tout changement de destination ne devra pas impliquer une remise en cause des activités agricoles. Les ouvertures devront être limitées coté agricole. L'accès se réalisera uniquement par celui existant.

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence G** - Parcelle F 25 et 26

Lieu dit La Forêt, Chemin de Chasson



Bâti : Corps de ferme à rénover. Possibilité changement de destination pour 4 annexes. L'ensemble fait l'objet d'un recensement en bâti patrimonial. Toute réhabilitation devra se faire en prenant en compte les débords (protection façade en pisé).

Surface au sol : Annexe 1 : Possibilité d'environ 6 logements en R+1.

Annexe 2 : 70m² Possibilité d'environ 1 logements en Rez-de-chaussée.

Annexe 3 : 180m² Possibilité d'environ 2 logements.

Annexe 4 : 150m² Possibilité d'environ 2 à 3 logements en R+1.

Paysage : Toute création de logements impliquera l'introduction de places de stationnements. Cet aménagement induira un respect du patrimoine existant.

Agricole : Contact direct avec les parcelles agricoles. Les ouvertures devront être limitées coté agricole. L'accès se réalisera uniquement par celui existant.

Assainissement : individuel. En fonction du nombre de logement créé, le changement de destination peut impacter la parcelle pour la mise en place de l'assainissement.

Localisation :**Référence H-** Parcelle B 39

Impasse de la Chapelle, au Nord de l'embranchement avec la Route de Villeneuve



Bâti : Dépendance dans le prolongement d'une habitation. Possibilité de changement de destination. Toute réhabilitation extérieure devra se faire selon les gabarits et styles du reste du corps de ferme.

Surface au sol :

Dépendance : emprise au sol : 300m² Possibilité d'environ 2 logements en rez-de-chaussée.

Paysage : Située entre des parcelles agricoles et une voie de communication. Tout aménagement attendant à un changement de destination devra faire l'objet d'une insertion paysagère de qualité (stationnement).

Agricole : Les activités ne devront pas être remises en cause par le changement de destination. Les ouvertures devront donc être limitées côté parcelles cultivées.

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence I- Parcelle A 607**

Entre Illins et le bourg, à l'ouest du bourg

**Bâti :** Corps de ferme à rénover. Ensemble recensé en bâti patrimonial.**Surface au sol :**Corps de ferme : 470m² Possibilité d'environ 8 logements en R+1.**Paysage :** Forte empreinte sur le paysage local. Toute réhabilitation devra se faire en respectant les gabarits de la bâtisse sur la face exposée à la plaine. Tout aménagement attendant à la réhabilitation du corps de ferme (stationnement) devra se faire dans un respect de l'insertion paysagère actuelle.**Agricole :** Le bâti s'inscrit dans un paysage agricole immédiat au Sud. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles.**Accès :** se réalisera par l'accès existant.**Assainissement :** individuel. En fonction du nombre de logement créé, le changement de destination peut impacter la parcelle pour la mise en place de l'assainissement.

Localisation :**Référence J- Parcelle E 372**

Route de Mons, au Sud du croisement avec la Route de Serpaize



Bâti : Ancien corps de ferme rénové (toiture + façade en pisé) non-habité. Possibilité de changement de destination. L'ensemble bâti fait l'objet d'un recensement patrimonial.

Surface au sol :

Annexe 1 : 290m² Possibilité d'environ 3 logements avec combles aménagés

Paysage : Tout changement de destination à vocation d'habitat devra se faire dans le respect de l'environnement local (prairies, cultures, haies bocagères, mare artificielle). Toute ouverture donnant sur la plaine devra respecter les gabarits existants sur les annexes. Celles donnant sur la cour intérieure pourront se détacher des côtes d'origine.

Agricole : Le bâti s'inscrit dans un paysage agricole immédiat. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles à l'Est

Aléa : Glissement de terrains faible

Assainissement : individuel

Localisation :**Référence K- Parcelle E 17***Lieudit Lacia, chemin au croisement de la Route de Mons et la Route de Serpaize***Bâti :** *Pisé rénové en état, toiture en bardage taule.***Surface au sol :***Annexe 1 : 580m², Possibilité d'environ 10 à 12 logements en R+1***Paysage :** *Tout changement de destination à vocation d'habitat devra se faire dans le respect de l'environnement local (prairies, cultures, haies bocagères, mare artificielle). Le jardin paysager à proximité abrite des essences de qualité (Châtaigner, Epicéa) qui accompagnent le bâti, le changement de destination ne doit pas remettre en cause leur développement. Toute ouverture devra respecter les gabarits du style traditionnel. Sa localisation en sommet de butte et l'importante volumétrie du bâti en font un élément structurant du paysage existant.***Agricole :** *Le bâti s'inscrit dans un paysage agricole immédiat. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles environnantes.***Aléa :** *Glissement de terrains faible***Assainissement :** *individuel. En fonction du nombre de logement créé, le changement de destination peut impacter la parcelle pour la mise en place de l'assainissement.*

Localisation :**Référence L- Parcelle C 459***Le Fourgeon, à l'Ouest du croisement entre la Route du Fourgeon et la Route de Saint-Germain***Bâti :** *construction en pisé, non-habitée.***Surface au sol :***Annexe 1 : 150m² Possibilité d'environ 2 logements + combles***Paysage/ agricole :** *Impact paysager à prendre en compte par l'évolution des abords de la parcelle notamment en cas d'aménagement de type jardin ou stationnement.**La mise en place de l'assainissement individuel impactera également la parcelle.*