

Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2 PLU Bourdeaux

Prescription : 7 décembre 2022

Approbation :

1. Notice explicative

BEAUR

Siège Social
10 rue Condorcet
26100 Romans-sur-Isère
04 75 72 42 00

Bureau Secondaire
12 rue Victor-Camille Arlige
07200 Aubenas
04 75 89 26 08

février 23
5.22.128

SOMMAIRE

1	LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE	2
2	REPERAGE DE NOUVEAUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION	3
3	AJUSTEMENT REGLEMENT	16
4	LES PIECES MODIFIEES	17
	4.1 Pièces écrites modifiées	17
	4.2 Pièces graphiques modifiées	17

1 LE DOCUMENT D'URBANISME DE LA COMMUNE

La commune de BOURDEAUX dispose d'un **Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 25/08/2010**.

Ce PLU a fait l'objet d'une procédure de modification approuvée le 9/01/2017. Une mise en compatibilité est en cours pour le projet du SDIS.

A l'initiative de Monsieur le Maire est engagée une 2^{ème} procédure de modification de ce PLU, afin de l'ajuster sur les points suivants :

- Ajouter des bâtiments pouvant changer de destination ;

CONSIDERANT

- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme (changement des orientations définies par le PADD ; réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière ; réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ; ouverture à l'urbanisation d'une zone AU de plus de 9 ans) ;
- Que le projet n'est pas concerné par les champs d'application prévus à l'article L.153-41 du code de l'urbanisme : en effet, les modifications envisagées n'auront pas pour conséquences de majorer de plus de 20% les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan, ou de diminuer ces possibilités de construire, ni de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

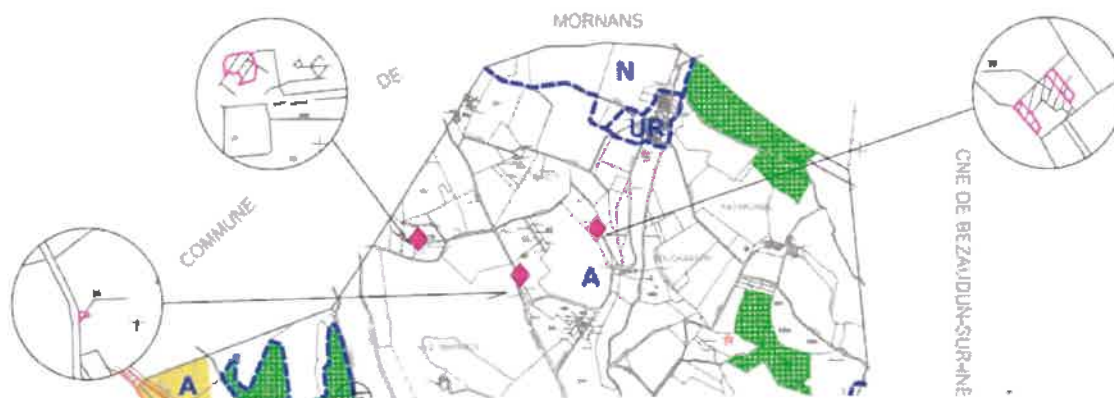
Ce projet d'adaptation du PLU relève donc d'une procédure de modification simplifiée.

2 REPERAGE DE NOUVEAUX BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION

Les élus souhaitent adapter le recensement des bâtiments repérés afin d'autoriser le changement de destination :

- en retirant un des 3 bâtiments recensés au PLU en vigueur : bâtiment ayant fait l'objet du changement de destination,
- en ajoutant 10 bâtiments.

EXTRAIT ZONAGE - RECENSEMENT EN VIGUEUR



EXTRAIT RAPPORT DE PRESENTATION - RECENSEMENT EN VIGUEUR

Les critères retenus par la commune de BOURDEAUX pour désigner les bâtiments pouvant bénéficier de ces dispositions sont les suivants :

- Bâtiments présentant le clos et le couvert et à condition qu'il soit desservi par une voirie, un réseau d'eau potable et un réseau électrique. (intérêt patrimonial)
- Bâtiments représentatifs de l'architecture traditionnelle locale (intérêt architectural)

Au regard de ces critères, la commune a recensé 3 bâtiments situés en zone agricole et pouvant éventuellement changer de destination, si au moment de ce changement, celui-ci ne compromet pas l'exploitation agricole.

- Deux bâtiments sont repérés au lieu dit Les Magnats.
 - Le long du chemin dit des Magnats : une ancienne bâtisse. Il s'agit d'une construction en pierres, représentatives de l'architecture traditionnelle locale, n'ayant plus d'usage agricole ;
 - Au nord des Magnats, en limite communale : des bâtiments annexes présentant une qualité architecturale
- Un bâtiment, au sud du Rastel, au lieu dit Bouchasson : Une construction desservie par l'ensemble des réseaux, n'ayant plus d'usage agricole ;

Parmi les trois bâtiments repérés :

- 2 sont déjà habités. Le changement de destination portant sur des surfaces limitées, il devrait s'agir d'extension des logements existants ;
- 1 est inoccupé. L'accès existe sur une voie communale et ne traverse pas de terre agricole.

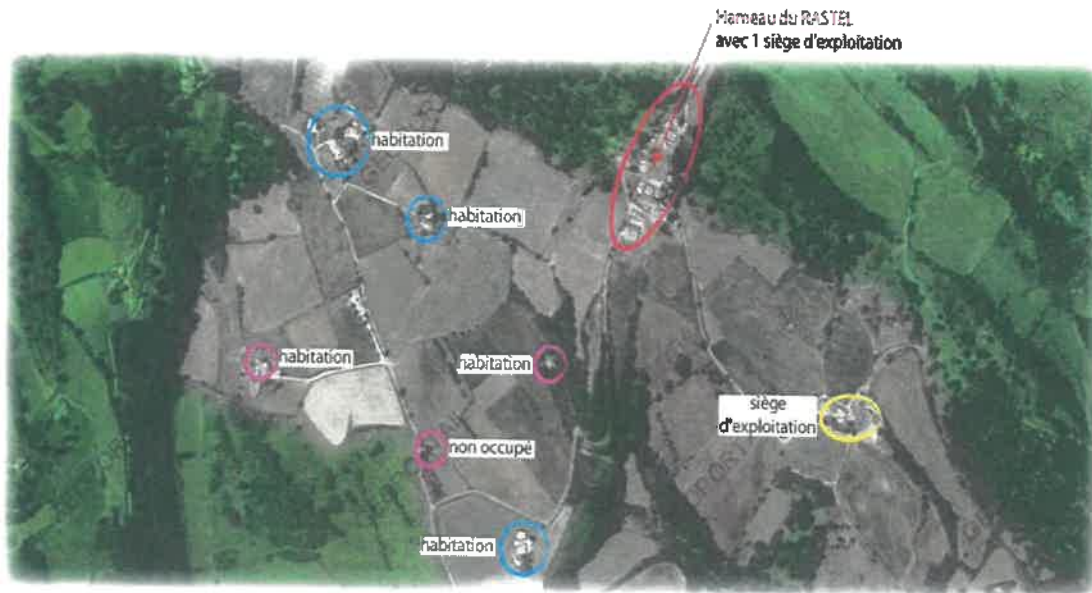
De taille limitée, ce bâtiment pourra se transformer en 1 ou 2 logements seulement.

- Aucun ne concerne un siège d'exploitation ;
- Ils ne se situent pas à proximité de siège ou de bâtiment agricole.

Le nombre, la taille et l'emplacement des bâtiments permettent de justifier que leur changement de destination n'aura pas d'impact sur l'activité agricole.

Commune de BOURDEAUX
Plan Local d'Urbanisme

ILLUSTRATION
- Hameau du Rastel -

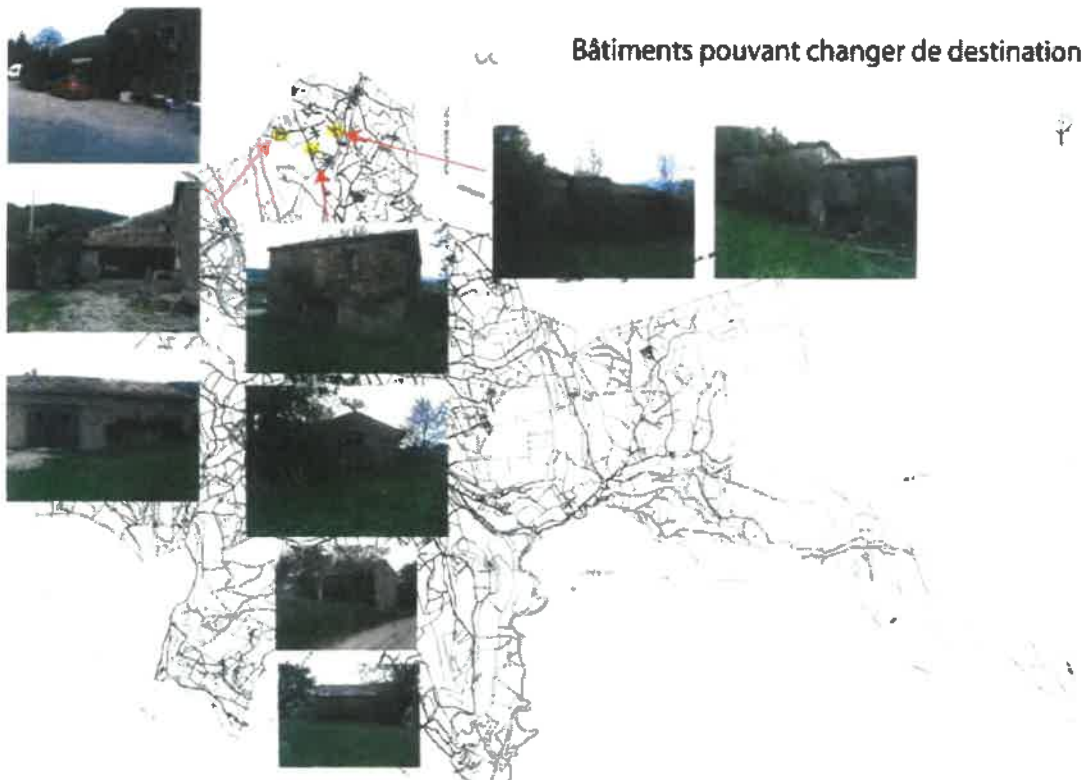


Zone naturelle

Bâtiment ayant eu un usage agricole présentant un intérêt et pouvant changer de destination



Dossier n° 5.05.110
Date : Avril 2010




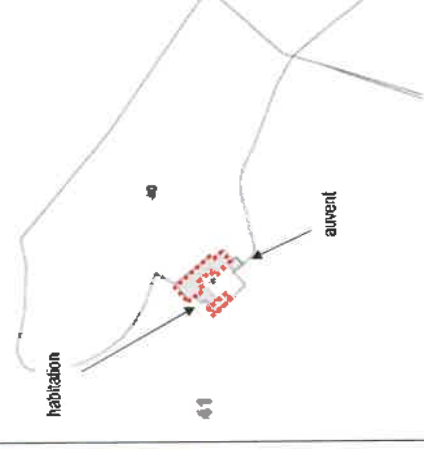

RECENSEMENT MODIFIÉ

Retranscription des 2 bâtiments inscrits au PLU en vigueur et n'ayant pas fait l'objet d'un changement de destination








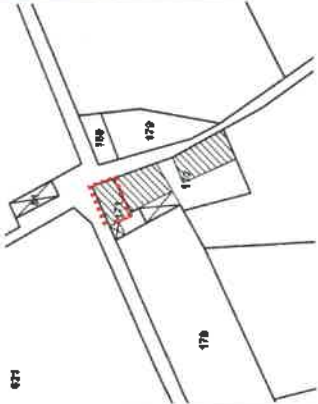

Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
A Les Magnats A 86				Le long du chemin dit des Magnats : une ancienne bâtisse. Il s'agit d'une construction en pierres, représentatives de l'architecture traditionnelle locale, n'ayant plus d'usage agricole.
B Les Magnats A 427				Au nord des Magnats, en limite communales : des bâtiments annexes présentant une qualité architecturale.


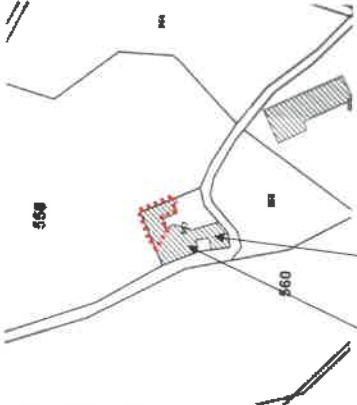





Ajout de 10 bâtiments, les parties concernées par le changement de destinations sont repérées sur le zonage et en tireté rouge dans le tableau ci-dessous :

Lieu Dik parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>C</p> <p>Les Magnats</p> <p>A.39</p>				<p>Ce site est composé d'une partie bâtie d'environ 700m².</p> <p>Le bâtiment Les bâtiments situés sur la parcelle 39 n'ont pas été habités depuis 1940 et toute activité agricole y a également cessée en 2000 faute d'adéquation aux moyens modernes.</p> <p>Activité agricole Les parcelles directement environnantes (40 et 41) à usage agricole sont utilisées pour constituer du fourrage ou des pâturages, il n'y a donc pas à considérer d'impact de Zones de Non Traitement (ZNT).</p> <p>Réseaux Les bâtiments de la parcelle 39 sont desservis par un chemin (privé) d'accès et sont déjà aujourd'hui connectés aux réseaux d'Eau et d'Electricité.</p>






N°	Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
D	La Forme B 172			 <p>FIG. 1 - VUE AÉRIENNE DE LA FERME ET DE LA PARCELLE B 172</p> <p>FIG. 2 - VUE GÉNÉRALE DE LA FERME</p> <p>FIG. 3 - VUE DE PROXIMITÉ DE LA FACIÈNE AL COUVERT DE LA PARCELLE B 172</p> <p>FIG. 4 - VUE DE PROXIMITÉ DES FAÇADES SUD-OUEST ET SUD-EST DE LA PARCELLE B 172</p>	<p>La dépendance se trouve sur une parcelle qui comporte déjà une habitation, le tout formant la ferme de « La Forme ».</p> <p>Le bâtiment</p> <p>L'architecture de cette dépendance est déjà très proche de celle d'une habitation typique de la région. Les murs sont en pierres apparentes et les jambages de certaines ouvertures en pierre de taille. Les toitures sont à deux pans avec les débords en genoise. Elle comporte des ouvertures donnant des vues à l'ouest et au sud, une cheminée au nord et de larges ouvertures pour l'accès au nord et à l'est.</p> <p>Activité agricole</p> <p>La ferme n'est plus exploitée depuis de nombreuses années et n'a donc plus de vocation agricole.</p> <p>Le projet ne porte pas atteinte à l'activité agricole car celui-ci se cantonne à la parcelle B172 qui est une parcelle de seulement 1200m² sans espace cultivé. L'impact en volume de terre agricole est donc nul, tout comme l'impact des Zones de Non Traitement (ZNT).</p> <p>Étant donné la proximité de la dépendance avec les habitations existantes, le changement de destination de cette dépendance en habitation n'affecte pas plus l'activité agricole qu'aujourd'hui. La voirie qui dessert les terres agricoles voisines n'est pas compromise par le projet en question.</p> <p>Réseaux</p> <p>La dépendance est déjà reliée au réseau d'électricité et est accessible par un chemin goudronné. Le point d'accès à l'eau, à la téléphonie ainsi que le emplacement projeté d'un futur réseau d'assainissement se trouvent en limite de parcelle.</p>


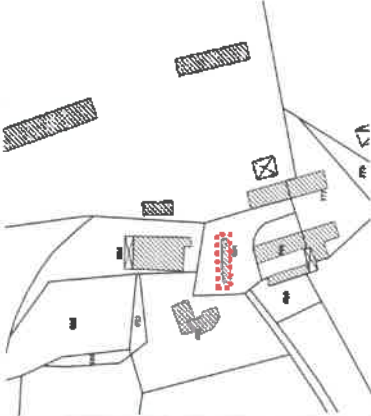

Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>E La Montagne E703</p>			 <p>Figure 4 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue de l'air</p>  <p>Figure 5 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue rapprochée 1</p>  <p>Figure 6 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue rapprochée 2</p>  <p>Figure 7 : Photographie du bâtiment concerné par la demande - vue de détail</p>	<p>Cette ancienne bergerie est située à proximité d'une habitation.</p> <p>Le bâtiment Bâti en pierre à haut intérêt patrimonial</p> <p>Activité agricole Pas de terre exploitées situées à proximité immédiate.</p> <p>Réseaux Proximité des réseaux desservant l'habitation située au nord</p>

Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>G</p> <p>La Jonchas</p> <p>B 171</p>				<p>L'ancien bâtiment agricole est accolé à une habitation</p> <p>Le bâtiment Le bâtiment a perdu toute fonction agricole et le changement de destination ne porte pas atteinte à la qualité paysagère du site Le bâtiment concerne est de bonne qualité architecturale et patrimoniale. -Le changement de destination en usage d'habitation permettra d'entretenir et de préserver les toitures et murs en pierre ce qui renforcera la qualité paysagère et patrimoniale du site.</p> <p>Activité agricole Le changement de destination ne génère pas de conflit d'usage. - Il n'y a pas de conflit d'usage avec la maison d'habitation existante habitée à l'année en résidence principale. -Les bâtiments faisant l'objet de la demande sont attenants à l'habitation existante. - Non élargissement de la ZMT dans la mesure où il y a déjà toute maison mitoyenne habitée. Le bâtiment a perdu toute fonction agricole depuis longtemps. -L'accès par des machines agricoles et le stockage de matériel et/ou denrées agricole n'y sont plus possibles. - Portes exigües par rapport à la taille des engins agricoles modernes - Pas d'accès de plein pied - Mitoyenneté avec la maison d'habitation - Stockage ; présence d'humidité et odeur de la chaudière au foin.</p> <p>Réseaux Présence du réseau d'électricité. Présence du réseau d'eau. Accessibilité défensive contre l'incendie. Présence de la voirie : sur le chemin des Jonchas. Présence des réseaux de communication.</p>

Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
H E 557			<p>Photo n°1 : Ancienne grange à foin</p>  <p>Photo n°2 : Ancienne bergerie</p>  <p>Photo n°3 : Ancienne grange agricole</p>  <p>Vue aërienne</p>  	<p>L'ancien bâtiment agricole est accolé à une habitation et un gîte.</p> <p>Le bâtiment Bâtiment agricole servant autrefois de lieu de grange à foin (au 1er étage - photo n°1), d'ancienne bergerie (au rez-de-chaussée - photo n°2) et d'ancienne grange pour le matériel agricole (au rez-de-chaussée - photo n°3).</p> <p>Activité agricole Ces anciens bâtiments d'élevage et de stockage de foin ne sont plus utilisés. Les terres agricoles sont actuellement exploitées</p> <p>Réseaux La parcelle est desservie par un chemin communal "chemin de Saumer" goudronné, raccordé au réseau d'eau de Bine ainsi qu'au réseau électrique.</p>

Lieu Dit parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>Junchas B 750</p>				<p>Le bâtiment Bâtiment d'élevage en maçonnerie traditionnelle, structure porteuse en moellons sur une dalle béton pour l'intégralité et ossature de la toiture en poutres de bois/FPN, le bâtiment est sain et présente quatre murs et une toiture en excellent état.</p> <p>Activité agricole La parcelle 750 est redevendue de nature « Lande ».</p> <p>L'aménagement intérieur du bâtiment ne viendra donc pas modifier, ni déranger l'usage de cette parcelle.</p> <p>La parcelle 750 n'est pas concernée par la ZNT (pas de culture), la 703 est annexée à un usage d'habitation et la seule parcelle concernée est la n°532 qui est à plus de 15 m.</p> <p>Réseaux Le bâtiment se trouve en bordure direct du chemin communal menant à une habitation. Les réseaux sont déjà disponibles sur le bâtiment, électricité, eau, Telecom, voirie.</p> <p>Le hameau est composé de bâti récent à l'est et d'une partie ancienne à l'ouest. Dans la partie ancienne, une partie est aménagée en hôtel et gîte.</p> <p>Le bâtiment La partie concernée par un changement de destination apparaît en jaune et correspond à des dépendances à usage de stockage de matériel d'hôtellerie (photos 1 et 2) depuis que l'activité agricole a cessé.</p> <p>Activité agricole Les parcelles contiguës au bâtiment font l'objet de cultures bio de fourrage et de blé. La transformation n'entraîne donc pas d'élargissement de ZNT.</p> <p>Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plus de trente ans.</p> <p>Réseaux Le hameau est déjà desservi par l'assainissement collectif, la voirie communale, le réseau ENEDIS et TELECOM.</p>
<p>Sibourg C-445-446</p>				<p>Le bâtiment Le bâtiment se trouve en bordure direct du chemin communal menant à une habitation. Les réseaux sont déjà disponibles sur le bâtiment, électricité, eau, Telecom, voirie.</p> <p>Le hameau est composé de bâti récent à l'est et d'une partie ancienne à l'ouest. Dans la partie ancienne, une partie est aménagée en hôtel et gîte.</p> <p>Le bâtiment La partie concernée par un changement de destination apparaît en jaune et correspond à des dépendances à usage de stockage de matériel d'hôtellerie (photos 1 et 2) depuis que l'activité agricole a cessé.</p> <p>Activité agricole Les parcelles contiguës au bâtiment font l'objet de cultures bio de fourrage et de blé. La transformation n'entraîne donc pas d'élargissement de ZNT.</p> <p>Le bâtiment n'a plus d'usage agricole depuis plus de trente ans.</p> <p>Réseaux Le hameau est déjà desservi par l'assainissement collectif, la voirie communale, le réseau ENEDIS et TELECOM.</p>

Lieu Dik parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>K</p> <p>La Montagne E562</p>			 <p>Photographie 1 : Vue d'ensemble - côté sud</p>  <p>Photographie 2 : Vue d'ensemble côté nord</p>  <p>Photographie 3 : Vue rapprochée - côté est</p>	<p>Situé à proximité immédiate d'une habitation.</p> <p>Le bâtiment Bâti présentant un intérêt patrimonial</p> <p>Activité agricole Non compromission de l'activité agricole, maintien de la fonctionnalité de l'espace naturel et préservation du paysage</p> <p>Un bâtiment d'habitation se situe déjà en face du bâtiment. Une nouvelle ZNT ne viendra donc pas impacter les terres agricoles aux alentours. De plus, le bâtiment est situé sur une parcelle non exploitée du fait de sa taille et de la présence du groupe de bâtiment.</p> <p>Réseaux Présence des réseaux et des voisines Un réseau d'eau privé est disponible pour ce bâtiment. Le bâtiment est actuellement alimenté en électricité. Un assainissement privé est prévu L'accès au bâtiment est possible depuis plusieurs côtés (nord, sud et est).</p>

Lieu Dkt parcelle	Vue aérienne	Extrait cadastral	Photos	Commentaires
<p>L La Tronche B591</p>				<p>Cette construction est située entre plusieurs habitations.</p> <p>Le bâtiment Bâtiment d'une emprise au sol d'environ 155m² (25,75mx6m), situé parallèlement au chemin rural n°5 dit de Crovrens. Les dimensions intérieures représentent environ 114m² Activité agricole</p> <p>Plus aucune activité agricole professionnelle n'est exploitée dans ce hameau. La réhabilitation permet la sauvegarde des bâtiments et la conservation de leur cachet (murs en pierre, toiture).</p> <p>Réseauux Le terrain est aujourd'hui desservi par le Chemin rural n°5, dit Chemin de Crovrens. La canalisation SIEHR Eau de Bline est située à 10m du bâtiment. Le bâtiment est actuellement relié au réseau électrique par l'intermédiaire d'un compteur historique de l'exploitation agricole</p>

3 AJUSTEMENT REGLEMENT

Le règlement est adapté pour :

- tenir compte de la nouvelle représentation graphique du recensement sur le zonage,
- autoriser le changement de destination à destination d'activités touristiques.

ZONE A EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Pour les constructions existantes repérées par un losange sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

ZONE A EXTRAIT DU PLU - MODIFIE

Pour les constructions existantes repérées ~~par un losange~~ sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, ~~d'hébergement hôtelier~~, est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

ZONE N - EXTRAIT DU PLU EN VIGUEUR

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- a) Le changement de destination des constructions existantes dans leur totalité pour un usage d'habitation

[...]

ZONE N - EXTRAIT DU PLU - MODIFIE

Sont admises sous condition les occupations et utilisations du sol ci-après :

- ~~a) Le changement de destination des constructions existantes dans leur totalité pour un usage d'habitation~~
Pour les constructions existantes repérées sur le plan de zonage, le changement de destination en vue de l'habitation, d'hébergement hôtelier, est autorisé dans le volume existant (conformément à l'article L 123-3-1 du code de l'urbanisme).

4 LES PIÈCES MODIFIÉES

4.1 Pièces écrites modifiées

Dans le cadre de la présente modification, les pièces écrites du PLU qui nécessitent une modification sont :

Rapport de présentation : un complément au rapport de présentation sera intégré au dossier de PLU ; il sera constitué de la présente notice explicative.

Règlement : Article 2 des zones A et N

Les pages concernées seront donc substituées aux pages actuelles correspondantes.

4.2 Pièces graphiques modifiées

Plan de zonage : La planche 4a du document graphique du règlement est modifiée pour tenir compte du nouveau recensement des bâtiments pouvant changer de destination.