

# P LAN LOCAL D' URBANISME

---

**PISIEU - 38**

## **MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°1**

---

### **1-RAPPORT DE PRESENTATION**

#### **1d- Constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination**

---

*Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire du 30 octobre 2023,  
Madame la Présidente, Sylvie DEZARNAUD*

Envoyé en préfecture le 07/11/2023

Reçu en préfecture le 07/11/2023

Publié le 07/11/2023



ID : 038-200085751-20231107-D\_2023\_276-DE

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

- ⇒ **Bâti** : fermé à minima sur trois côtés. Dans le cas d'annexes, elles sont liées à une construction à proximité.
- ⇒ **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 : VILLAGE

Référence C1 - Parcelle : AO316



**Bâti** : Garage lié à une habitation existante

**Surface au sol** : 50 m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 logement.

**Architecture/Paysage** : Le garage est implanté le long d'un boisement à proximité de l'habitation. Il se positionne au sein du jardin privatif délimité par une clôture

**Accès** : il sera mutualisé avec celle existante.

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

**Assainissement** : individuel

**Aléa** : Pas d'aléas naturel relevé.

Localisation : GRANDE GRANGE  
Référence C2 - Parcelle : AH1



**Bâti** : Ancienne dépendance agricole dont une partie est en tuile plate

**Surface au sol** : 484m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée et d'un étage soit environ 4 logements

**Architecture/Paysage** : Tout changement de destination à vocation d'habitat devra se faire dans le respect de l'environnement local. La nouvelle composition devra s'inspirer des formes traditionnelles : gabarit des ouvertures, couleur. Le volume du bâtiment devra être préservé.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant pour ne pas remettre en cause l'activité agricole

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

**Assainissement** : individuel

**Aléa** : Aucun aléa naturel

Localisation : LA FERROUILLIERE OUEST  
Référence C3 - Parcelle : AE145



a



**Bâti** : Dépendance d'une habitation existante  
**Surface au sol** : 287m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée et d'un étage soit environ 2 à 3 logements.

**Paysage** : Volume bâti intégré à la composition. Bonne insertion paysagère.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant - cour intérieure.

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

**Assainissement** : individuel

**Aléa** : Hors zone d'Aléas

b



**Bâti** : Annexe de l'habitation

**Surface au sol** : 86m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 logement.

**Paysage** : Bonne insertion dans son environnement avec une implantation en bordure de haie.

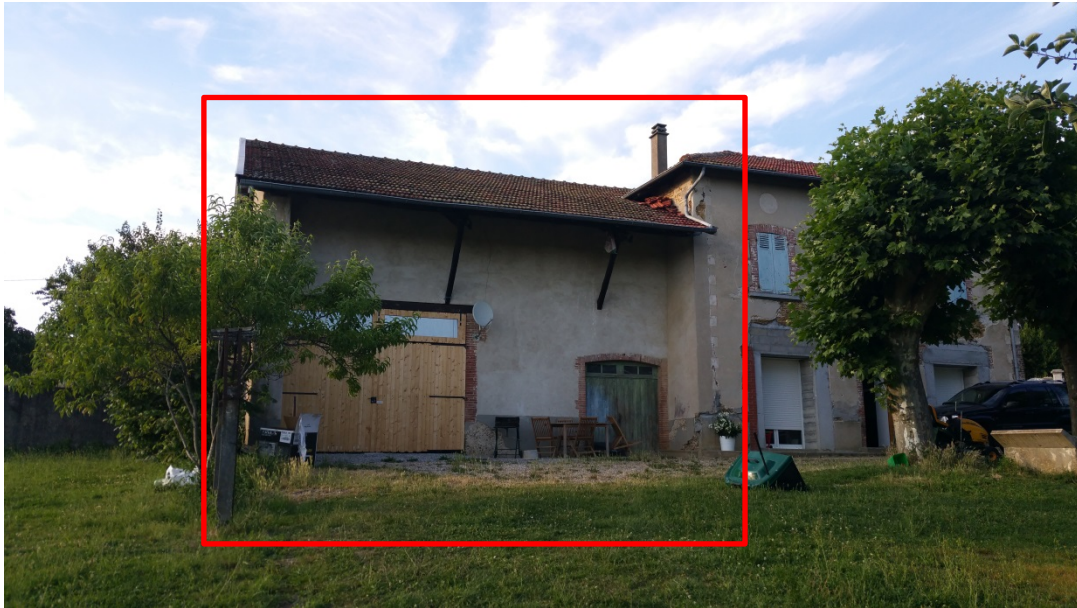
**Accès** : Se réalisera par l'accès existant de la cour intérieure

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

**Assainissement** : individuel

**Aléa** : Hors zone d'Aléas

Localisation : RIVAUX SUD  
Référence C4 - Parcelle : AH47



**Bâti** : Dépendance d'une habitation, en continuité de l'habitation existante

**Surface au sol** : 84m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 2 logements + étage.

**Paysage** : Tout changement de destination à vocation d'habitat devra se faire dans le respect de l'environnement local. La création d'ouvertures se fera dans l'esprit d'une composition d'ensemble avec le bâti existant. L'avancée de toit sera préservée. Bonne insertion dans son environnement avec la présence de haies qui clôture la parcelle.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant et donnera lieu à un parvis commun.

**Agricole** : La façade arrière est en limite de parcelles agricoles les ouvertures devront être limité au maximum coté agricole.

**Assainissement** : individuel – l'assainissement devra être compatible avec l'aléa glissement de terrain

**Aléa** : Glissement de terrains faible.



Localisation : RIBAUDIERE

Référence C5- Parcelle : AS 13



**Bâti** : grange cistercienne

**Surface au sol** : 428m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée + étage soit environ 4 logements.

**Architecture/Paysage** : Forte empreinte sur le paysage local. Construction en pisé et galet, anciennement agricole avec charpente traditionnelle en bois. Toute réhabilitation devra se faire en respectant les gabarits de la bâtisse. Le volume devra être préservé.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

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

**Assainissement** : individuel – l'assainissement devra être compatible avec l'aléa glissement de terrain

**Aléa** : Se trouve sur deux zones d'aléas, la moitié Sud en glissement de terrain moyen et la partie nord en glissement de terrain faible



Localisation : GAMBALOU

Référence C6 - Parcelle : AN 70



**Bâti** : Dépendance d'une habitation, en continuité de l'existante

**Surface au sol** : 295m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 2 ou 3 logements avec étage.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume traditionnel composé avec de grandes ouvertures. Le volume devra être préservé avec la pente de toit caractéristique.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**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. Proximité entre la route et les parcelles agricoles au Nord.

**Assainissement** : Individuel

**Aléa** : Hors zone d'aléas naturel



Localisation : BOURRET

Référence C7 - Parcelle : AH 219



**Bâti** : Grange, en continuité de l'habitation existante

**Surface au sol** : 150m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée + étage soit environ 2 logements.

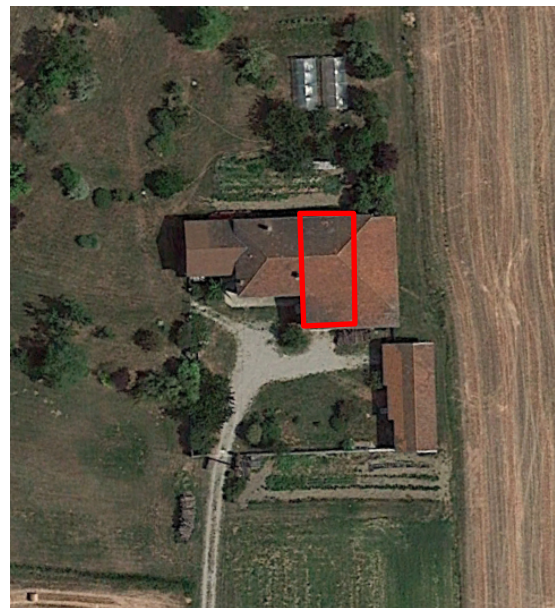
**Paysage** : Bâtiment intégré à une parcelle de jardin privatif

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant. Le volume bâti intégré à la composition d'ensemble et devra être conservé

**Agricole** : Façade Est ouverte sur les parcelles agricoles. Les ouvertures devront être limitées

**Assainissement** : individuel

**Aléa** : Hors zone d'aléas naturels



Localisation : Impasse du Dolon  
Référence C8 - Parcelle : AP 54



**Bâti** : Dépendance d'une habitation  
**Surface au sol** : 151m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 logement.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume qui s'inscrit dans un ensemble bâti. Le volume devra être préservé avec la pente de toit caractéristique.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**Agricole** : Pas de contact direct avec les parcelles exploitées : un espace de jardin privatif long la façade Nord, Est et Sud. La façade Ouest donne sur une cour.

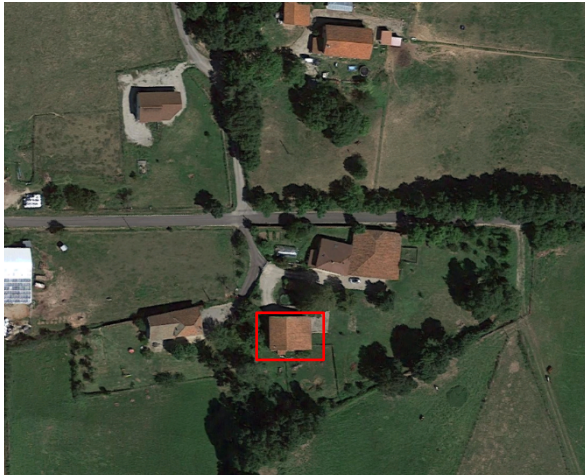
Ce bâtiment fait partie d'une exploitation agricole. Son changement de destination relève d'un aménagement dans un cadre familial afin de ne pas remettre en cause l'activité.

**Assainissement** : Individuel

**Aléa** : Hors zone d'aléas naturel



Localisation : RIVAUX SUD  
Référence C9 - Parcelle : AH 48



**Bâti** : Grange dans la continuité d'une habitation

**Surface au sol** : 188m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 ou 2 logements.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume qui s'inscrit dans un ensemble bâti.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**Agricole** : Pas de contact direct avec les parcelles exploitées : un espace de jardin encadre le bâtiment.

**Assainissement** : Individuel

Localisation : ETANG DE BARBARIN  
Référence C10 - Parcelle : AN 104



**Bâti** : Grange ouverte dans la continuité d'une habitation

**Surface au sol** : 145m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée et d'un niveau soit environ 1 ou 2 logements.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume qui s'inscrit dans un ensemble bâti. Toute réhabilitation devra se faire en respectant les gabarits de la bâtisse. Le volume devra être préservé.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**Agricole** : Pas de contact direct avec les parcelles exploitées : un espace de jardin, une cour intérieure et des boisements encadrent le bâtiment. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles.

**Assainissement** : Individuel

**Aléa** : Hors zone d'aléas naturel

Localisation : RIBAUDIÈRE  
Référence C11 - Parcelle : AS16



**Bâti** : Grange ouverte dans la continuité d'une habitation

**Surface au sol** : 57m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 logement.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume qui s'inscrit dans un ensemble bâti. Toute réhabilitation devra se faire en respectant les gabarits de la bâtisse. Le volume devra être préservé.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**Agricole** : Parcelles exploitées au Nord, à l'Est et à l'Ouest : un espace de jardin, une cour intérieure et une haie encadrent le bâtiment. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles.

**Assainissement** : Individuel

**Aléa** : zone faible de glissement

Localisation : RIVAUX SUD

Référence C12 - Parcelle : AH48



**Bâti** : Grange en pisé dans la continuité d'une habitation

**Surface au sol** : 300m<sup>2</sup>, possibilité d'un rez-de-chaussée soit environ 1 logement.

**Architecture/Paysage** : Pas de remise en cause du paysage. Volume qui s'inscrit dans un ensemble bâti. Toute réhabilitation devra se faire en respectant les gabarits de la bâtisse, des ouvertures, de l'ordonnement. Le volume devra être préservé.

**Accès** : Se réalisera par l'accès existant

**Agricole** : Le bâtiment s'intègre dans un espace semi-ouvert, jouxtant des parcelles agricoles au Sud et à l'Est. Un jeu de haies et d'arbres à port important accompagne le bâtiment. Tout changement de destination ne devra pas remettre en cause les activités agricoles.

**Assainissement** : Individuel

**Aléa** : zone faible de ruissellement sur versant, proximité d'une zone faible de glissement de terrain et d'une zone forte de ruissellement sur versant.