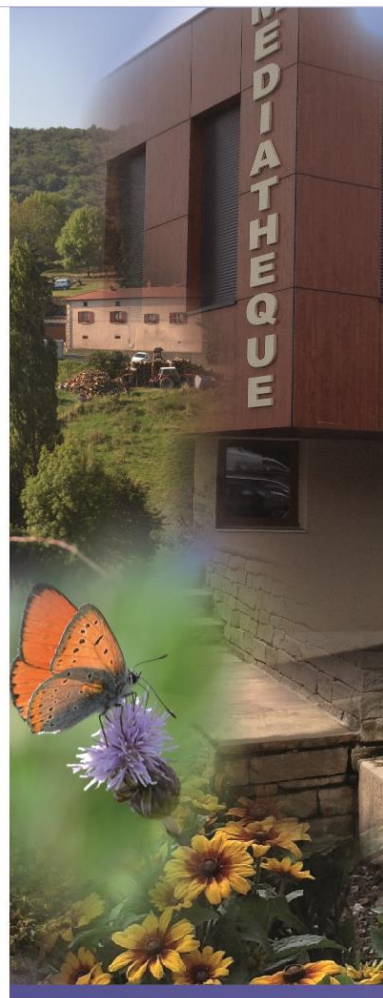
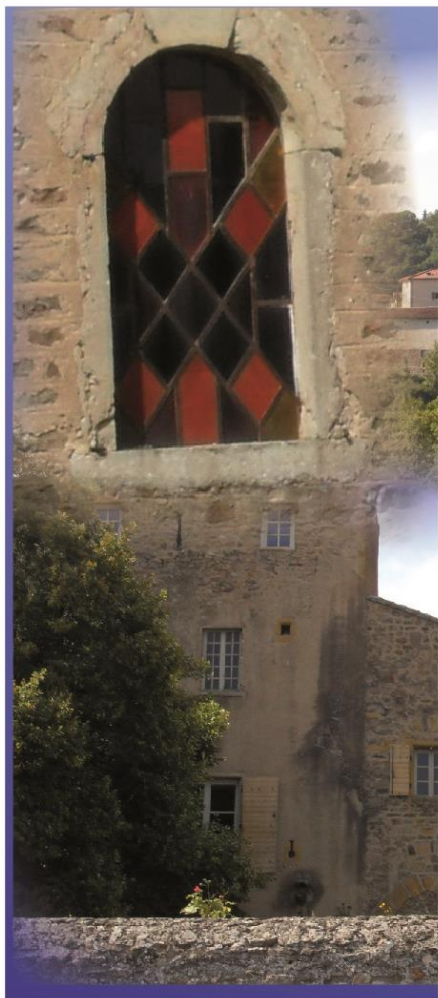
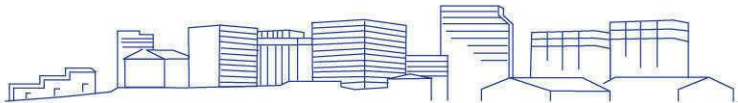


Commune de Pollionnay



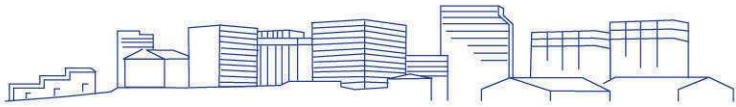
Plan Local d'Urbanisme





Sommaire

1	Les critères instaurés permettant d'autoriser ce changement de destination.....	3
2	Liste des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination	5
3	Annexe : tableau récapitulatif des bâtiments étudiés pour la mise en place des changements de destination	12



1 Les critères instaurés permettant d'autoriser ce changement de destination

Les articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

A ce titre le PLU de la commune de Pollionnay a déterminé trois familles de critères permettant d'autoriser ce changement de destination :

- L'intérêt architectural ou patrimonial

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire de ces bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée 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...)

Ce critère intègre les caractéristiques suivantes :

- Fermes traditionnelles des Monts du Lyonnais (selon la définition qui en a été faite dans le diagnostic préalable à la révision du PLU de 2016), notamment :
 - Ferme en U ou en carré avec une cour fermée
 - Présence d'éléments remarquables : colonnes (aîtres), éventuellement en pierre du beaujolais, galerie intérieure, toitures à longs pan...

- Type de matériaux utilisés (pierres à la base voire jusqu'au 1er étage le cas échéant, pisé)

- De l'harmonie de l'ensemble architectural
- De l'état des bâtiments (entretenus et rénovés ou non, propre à être rénovés en conservant les caractéristiques typiques ou non)

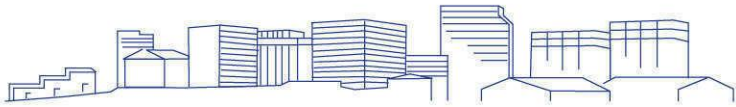
Ainsi les bâtiments écroulés ne sont pas pris en compte dans la notation, car ils ne peuvent pas changer de destination. Ce n'est pas le corps de ferme dans son ensemble qui a été noté, mais les bâtiments qui pouvaient changer de destination

- La présence des risques géologiques

La commune est concernée par la présence de risques de glissements de terrain, ceux-ci ont été étudiés et traduits dans le PLU. Ce facteur selon le niveau de l'aléa entre en ligne de compte dans le choix des constructions pouvant changer de destination.

- L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole

Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance d'environ 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

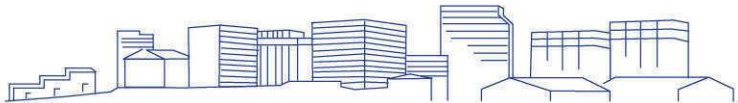


- L'intégration « urbaine »

Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination :

- Assainissement collectif ou individuel possible,
- Présence du réseau d'électricité,
- Adduction en eau,
- Défense incendie (distance des bornes, pression...)

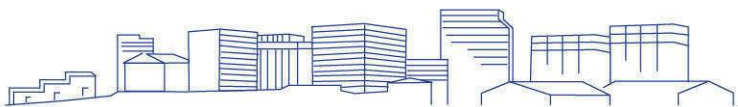
Les fermes destinées à changer de destination ont été choisies selon les critères de desserte effective par les différents réseaux (voirie, assainissement...). Concernant la voirie, il est tenu compte à la fois de la largeur de la voie, sa distance par rapport à un axe principal, sa « carrossabilité » et la dangerosité d'ajouter du trafic (sécurité du croisement avec l'axe principal...)



2 Liste des bâtiments faisant l'objet d'un changement de destination

1 Ferme DEMONTVERT



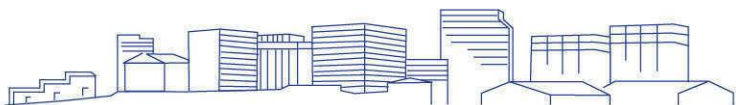


2 Ferme CHAIZE



3 Ferme TRABACH





4

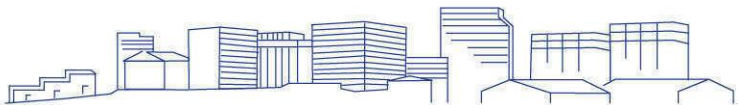
Ferme BESSEY



5

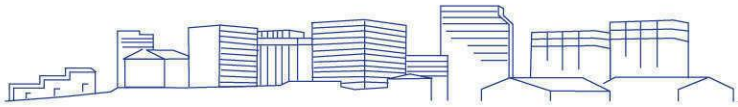
Ferme CHANTRE





6 - Ferme ROSSIGNOL





7

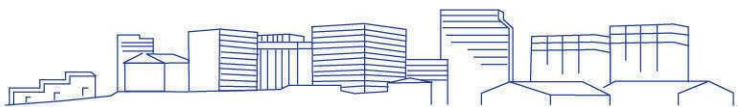
Ferme GRATALOUP



8

Ferme GUILLAUME



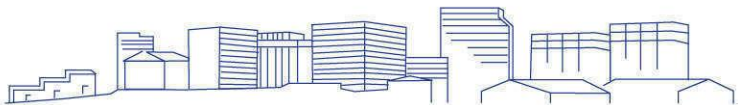


9 Ferme MARTIN



10 Ferme SAUVERZAC



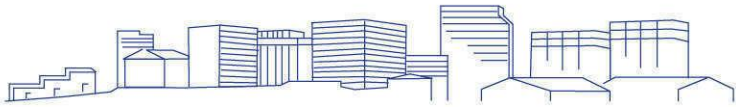


11 Ferme RHOTIVEL



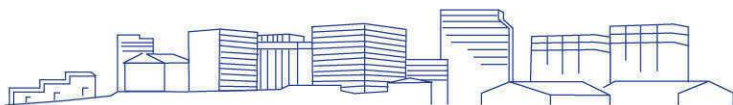
12 Ferme LELIEVRE





3 Annexe : tableau récapitulatif des bâtiments étudiés pour la mise en place des changements de destination

Lieu-dit Propriétaire	Référence cadastrale	Intérêt patrimonial et architectural (Exclure les remises) /20	Bâtiments agricoles en activité ou anciens bâtiments agricoles	Ne pas compromettre l'activité agricole : 100 M /10	Desserte en voirie /15	Desserte par l'électricité /15	Desserte en réseau d'eau potable /15	Desserte par la défense incendie : N° poteau Débit/ heure Distance /15	Etude géologique Prescriptions Phase 2 /10	Assainisse- ment : collectif ou autonome /20		CONCLUSION / CHANGEMENT DE DESTINATION
RAPAUDIERE Ferme Frenay	E 397 E 398		Ancien								0	Tout est aménagé
Carrières Ferme POCCACHARD	E 679 E 912 E 911	10	Ancien	0 150 m	13	15	15	15	10	20	98	
Rapaudière Ferme Delorme	E 361	10	Ancien	0	13	15	15	15	10	20	98	
Rapaudière Bât Un cap idéal	E 842	20	Ancien	7	13	15	15	15	10	20	115	Usage agricole encore présent
Sarrazin Chaize	E 397	16	Ancien	10	7	15	15	15	10	20	108	Voir ouverture déjà faite changement destination ?
Sarrazin Ferme Trabach	E 409 E 705	15	Ancien	10	7	15	15	15	10	20	107	Changement de destination : L restant du bâtiment
Revay Ferme Mure	E 156 E 157	10	Ancien	0 -100m	3	15	15	15	10	15	83	
Vivaraïs Ferme Demontvert	E 196	15	Ancien	10	15	15	15	15	10	20	115	Changement de destination Bâtiment en L à l'arrière de l'habitation
Poizatière Ferme Seive	E 93	20	En activité	0	15	15	15	15	10	0	90	
Les Balmes Ferme Bessenay	AL 364	13	Ancien	10	10	15	15	15	10	15	103	Changement de destination Bâtiment parallèle à la maison d'habitation
Sigodière Ferme Tisseur	AK 253	12	En activité	0	7	15	15	15	10	15	89	
Sigodière Ferme Pagliero	AK 302	8	En activité	0	7	15	15	15	10	15	85	
Les Baillardières Ferme Chantre	AH 127 à AH 136	15	Ancien	10	8	15	15	15	10	15	103	Changement de destination : Bâtiment au fond contigu à l'habitation Bâtiment en face de l'habitation
Le Verdy est Ferme Blais	AE 357 AE 435 AE 437										0	Déjà tout aménagé
La Garnière Ferme Rossignol	AH 33 AH 34	17	Ancien	10	8	15	15	15	10	15	105	Changement de destination Bâtiment en face de l'habitation
La Garnière Ferme Ravel	AH 95	5	Ancien	0	8	15	15	15	10	0	68	
Valency Ferme Grataloup	AE 94 AE 95 AE 96	15	Ancien	10	10	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	103	Changement de destination Bâtiment en face de l'habitation



Lieu-dit Propriétaire	Référence cadastrale	Intérêt patrimonial et architectural (Exclure les remises) /20	Bâtiments agricoles en activité ou anciens bâtiments agricoles	Ne pas compromettre l'activité agricole : 100 M /10	Desserte en voirie /15	Desserte par l'électricité /15	Desserte en réseau d'eau potable /15	Desserte par la défense incendie : N° poteau Débit/ heure Distance /15	Etude géologique Prescriptions Phase 2 /10	Assainisse- ment : collectif ou autonome /20		CONCLUSION / CHANGEMENT DE DESTINATION
Valency Ferme Martin	AE 396	17	Ancien	10	10	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	105	Changement de destination Bâtiment à gauche de l'habitation
Valency Ferme Sauverzac	AE 116 AE 117	17	Ancien	10	12	15	15	15	10	15	109	Changement de destination Aile de la maison
Valency Ferme Rhotivel	AE 118	18	Ancien	10	12	15	15	12	10	15	107	Changement de destination Bâtiment en face de l'habitation
Larny Ferme Lelièvre	AD 239 AD 240	15	Ancien	10	10	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	103	Changement de destination Bâtiment au fond de la parcelle en L
Larny Ferme Graël	AD 243	5	Ancien	10	10	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	93	
Larny Ferme Guillaume	AD 225	18	Ancien	10	12	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	108	Changement de destination Aile de la Maison
Larny Ferme Bouchard	AD 220	5	Ancien	10	10	15	15	15	10	15	95	
Larny Ferme DANTIN	AD 286	15	Ancien	10	12	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	15	105	Écroulement de la grange Tout le reste fait partie du bâtiment d'habitation
Mercruy Ferme Cellier	AC 169 AC 307	10	Ancien	10	12	15	15	15	8 Secteur avec limitation de la constructibilité	0	85	
Grange Giraudet	E 294	0	Ancien	0	0	0	0	0	10	0	10	
Grange Martin	B12	12	Ancien	0	0	0	0	0	10	0	22	