



PLU Approuvé le 18 juillet 2005

Modification n°1

Vu pour être annexé à la délibération du 7 novembre 2019

MODIFICATION N°1 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE DE CHARENTAY CHANGEMENTS DE DESTINATION



Changements de destination des bâtiments

(art L151-11 du code de l'urbanisme)

Introduction

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans les zones agricole (A) et naturelle (N), « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, 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 Charentay 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 des 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...)

- 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 de 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.

- La desserte par les réseaux

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, électricité, adduction en eau, sécurité incendie suffisante.

Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères sont pris en compte pour un changement de destination.

N° de repérage sur le PLU : 1

Adresse :	Route des Saints-Étiennes
Référence cadastrale	E 254
Description synthétique du caractère patrimonial	Château et annexes avec parc construit au 16^{ème} siècle Bâtiment habité actuellement Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m) Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux) Situé à proximité d'habitations existantes
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	

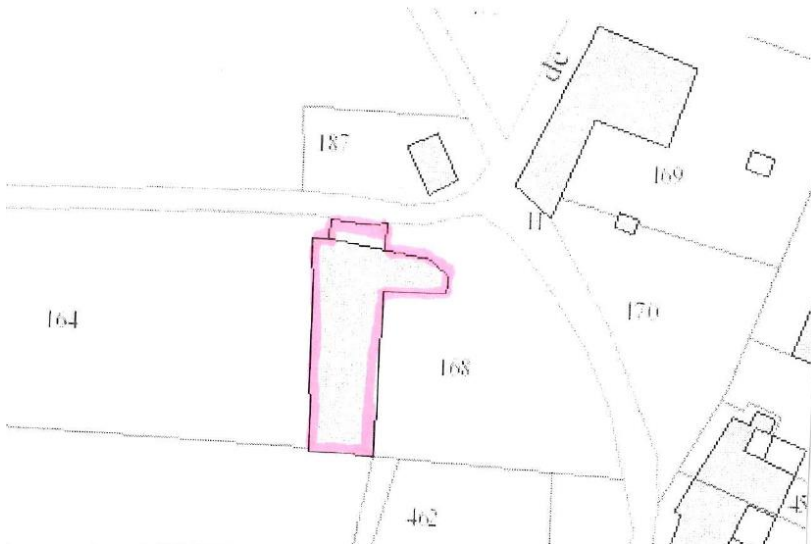
N° de repérage sur le PLU : 2

Adresse :	Les Maisons Neuves
Référence cadastrale	E 136
Description synthétique du caractère patrimonial	Cuvage, Écurie du 19^{ème} siècle Sans usage Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m) Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux) Situé à proximité d'habitations existantes
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	

N° de repérage sur le PLU : 3

Adresse :	La Valette « Chemin »
Référence cadastrale	H 330
Description synthétique du caractère patrimonial	Bâtiment Demeure bourgeoise avec grand parc arboré construit au 19^{ème} siècle Bâtiment habité actuellement Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m) Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux) Situé à proximité d'habitations existantes
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	

N° de repérage sur le PLU : 4

Adresse :	Chemin Route de Saint-Pierre
Référence cadastrale	H 168
Description synthétique du caractère patrimonial	Cuvage du 19^{ème} siècle Sans usage Pas de contrainte ni de conflit de voisinage (pas d'exploitation agricole à moins de 100m) Présence d'infrastructures et réseaux adaptés (sécurité incendie, voiries, réseaux) Situé à proximité d'habitations existantes
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	