

Département de la Drôme

Communauté d'Agglomération MONTÉLIMAR-AGGLOMÉRATION



**St GERVAIS
sur Roubion**



Commune de SAINT GERVAIS SUR ROUBION Plan Local d'Urbanisme

Modification n°2

ANNEXE Changements de destination

Table des matières

I. Rappels de l'additif au rapport de présentation.....	3
II. Détails des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme.....	6
1. ZL 77.....	7
2. ZN 204.....	9
3. ZD 14.....	10
4. ZL 99.....	12
5. ZM 100.....	14
6. ZS 2 et 3.....	16
7. ZR 17.....	18
8. ZA 46.....	20
9. ZA 52.....	22
10. ZE 81.....	23
11. ZE 24.....	25
12. ZL 81.....	27
13. ZC 48.....	29
14. ZM 142/144.....	32
15. ZM 150.....	36
16. ZO 94.....	40
17. ZE 3.....	44
18. ZN 168.....	49
19. ZN 181.....	54
20. ZE 50.....	57
21. ZE 83.....	61
22. ZR 19.....	65
23. ZN 293.....	68
24. ZM 118.....	72
25. ZH 47.....	76

I. Rappels de l'additif au rapport de présentation

Le règlement écrit du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de SAINT GERVAIS SUR ROUBION, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 30 juillet 2007, autorise les changements de destination des bâtiments, sous conditions, en zone A. Il s'agit de bâtiments identifiés au titre de l'ancien article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme : anciens bâtiments agricoles présentant un intérêt patrimonial ou architectural, dont le changement de destination ne compromet par l'activité agricole.

L'article L.123-3-1 du Code de l'urbanisme ayant été abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014, ces bâtiments sont désormais identifiés au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. En effet, leur aspect architectural et l'intérêt patrimonial qu'ils représentent doivent perdurer dans le temps, et autoriser le changement de destination peut leur permettre un nouvel usage et éviter ainsi l'abandon.

Toutefois, dans la présente modification, les bâtiments ayant déjà fait l'objet d'un changement de destination entre l'approbation du PLU et 2018 sont supprimés. Est également supprimé un bien dont l'état d'abandon ne permet plus de changer de destination : le bâtiment est considéré comme une ruine.

- **La liste de ces bâtiments est mise à jour, mais globalement, les biens déjà identifiés sont repris.**

La présente modification a pour objectif d'autoriser les changements de destination en zones A et N au titre de l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, de l'ensemble des bâtiments, et plus seulement ceux considérés comme remarquables, dès lors qu'ils sont identifiés dans le règlement du PLU et que ces changements ne compromettent ni l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site. L'identification de ces bâtiments permet potentiellement de donner un nouvel usage à des bâtiments existants tout en respectant l'objectif global de lutte contre le mitage et en préservant les espaces agricoles, naturels et forestiers.

Pour l'ensemble des bâtiments susceptibles de changer de destination, il est également précisé que l'autorisation du changement de destination ne sera accordée qu'à la condition que les propriétaires assurent la défense incendie des bâtiments, conformément aux préconisations du règlement départemental de défense extérieure contre l'incendie.

Conformément à l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme, les changements de destination des bâtiments existants en zones A et N, hors STECAL, sont désormais autorisés, pour ceux identifiés dans la liste ci-après, à condition qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

- **Suppression de 9 bâtiments en zone A, parmi 21, ayant changé de destination depuis l'approbation du PLU ;**
- **Identification des 3 bâtiments en zone N dont la destination pourrait évoluer ;**

• **Identification des 10 bâtiments en zone A dont la destination pourrait évoluer.**

La présente modification permet de mettre en cohérence le document d'urbanisme actuellement en vigueur avec les nouvelles dispositions législatives.

Afin de simplifier les documents (notamment rapport de présentation et additif), une liste unique est réalisée, regroupant les bâtiments précédemment identifiés et les nouveaux.

La liste des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 est mise à jour comme suit :

N° de dossier du PLU avant modification	Parcelle	Zone du PLU	Objet de la modification
1	ZL 77	A	Maintien
2	ZL 17	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
3	ZK 75	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
4	ZN 48	A	Maintien Correction du numéro de la parcelle suite à une modification en 2016 : ZN 204
5	ZD 14	A	Maintien
6	ZL 44	A	Maintien Correction du numéro de la parcelle suite à une modification en 2015 : ZL 99
7	ZM 100	A	Maintien
8	ZM 90	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
9	ZD 65	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
10	ZD 70	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
11	ZS 2 et 3	A	Maintien
12	ZR 17	A	Maintien
13	ZA 46	A	Maintien
14	ZA 52	A	Maintien
15	ZD 12	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)

16	E 317	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
17	ZN 186	A	Suppression (le bâtiment ayant fait l'objet d'un changement de destination depuis 2007)
18	ZE 13	A	Suppression (l'état du bâtiment ne permet plus de réhabilitation : ruine)
19	ZE 14	A	Maintien Correction du n° de la parcelle suite à une modification en 2012 : ZE 81
20	ZE 24	A	Maintien
21	ZL 81	A	Maintien
Nouveaux bâtiments identifiés :			
--	ZC 48	A	Ajout
--	ZM 142 / 144	A	Ajout
--	ZM 150	A	Ajout
--	ZO 94	A	Ajout
--	ZE 3	N	Ajout
--	ZN 168	A	Ajout
--	ZN 181	A	Ajout
--	ZE 50	A	Ajout
--	ZE 83	A	Ajout
--	ZR 19	A	Ajout
--	ZN 293	A	Ajout
--	ZM 118	N	Ajout
--	ZH 47	N	Ajout

Suite aux avis des personnes publiques associées et du commissaire enquêteur, repris dans la délibération d'approbation de la modification du PLU, 3 bâtiments (2 en zone agricole et 1 en zone naturelle), initialement identifiés comme susceptibles de changer de destination, ont été supprimés du projet.

II. Détails des bâtiments identifiés au titre de l'article L.151-II du Code de l'urbanisme

La liste mise à jour des 25 bâtiments susceptibles de changer de destination est la suivante. Chaque bien fait l'objet d'une numérotation relative à un dossier détaillé.

Les dossiers relatifs aux bâtiments inscrits dans le PLU approuvé en 2007 (dossiers 1 à 12) sont repris. Les nouveaux bâtiments identifiés, susceptibles de changer de destination dans le cadre de la présente modification (dossiers 13 à 25) sont indiqués par une étoile rouge, dans un dossier détaillé.

N° de dossier du PLU	Parcelle	N° de dossier du PLU	Parcelle
1	ZL 77	14	ZM 142 / 144
2	ZN 204	15	ZM 150
3	ZD 14	16	ZO 94
4	ZL 99	17	ZE 3
5	ZM 100	18	ZN 168
6	ZS 2 et 3	19	ZN 181
7	ZR 17	20	ZE 50
8	ZA 46	21	ZE 83
9	ZA 52	22	ZR 19
10	ZE 81	23	ZN 293
11	ZE 24	24	ZM 118
12	ZL 81	25	ZH 47
13	ZC 48		

1. ZL 77



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



2. ZN 204



3. ZD 14





4. ZL 99



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



5. ZM 100



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



6. ZS 2 et 3



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



7. ZR 17



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



8. ZA 46





9. ZA 52



10. ZE 81



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



11. ZE 24

Cette construction, implantée dans un axe nord-sud (mistral), dispose d'ouvertures plein sud. Vraisemblablement édifiée au début du XIX^e siècle, les murs sont en galets du Roubion, rivière torrentielle proche. Le volume, sur deux niveaux bas de plafond, est de taille modeste.

Aujourd'hui, ce bâti disparaît, pour sa partie nord, sous la végétation qui dégrade très rapidement l'ensemble, sans pour autant attenter à son intégrité. (le dernier occupant, propriétaire est décédé en 2008). Pour la partie visible, on distingue une toiture deux pentes, en tuiles romanes ; une ouverture sur chaque pignon Est et Ouest, deux ouvertures en façade Sud, dont la porte d'entrée, et une grande ouverture de grange avec un linteau de briques, en arrondi.

Les réseaux sont présents, et l'assainissement autonome est contrôlé par le SPANC du Pays de Marsanne.

Ce bâti, en l'état, n'a plus d'usage d'aucune sorte. Sans être d'aspect riche, il mérite par sa simplicité la conservation par son aspect régional caractéristique et ses dimensions modestes, mais harmonieuses.



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



12. ZL 81



Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

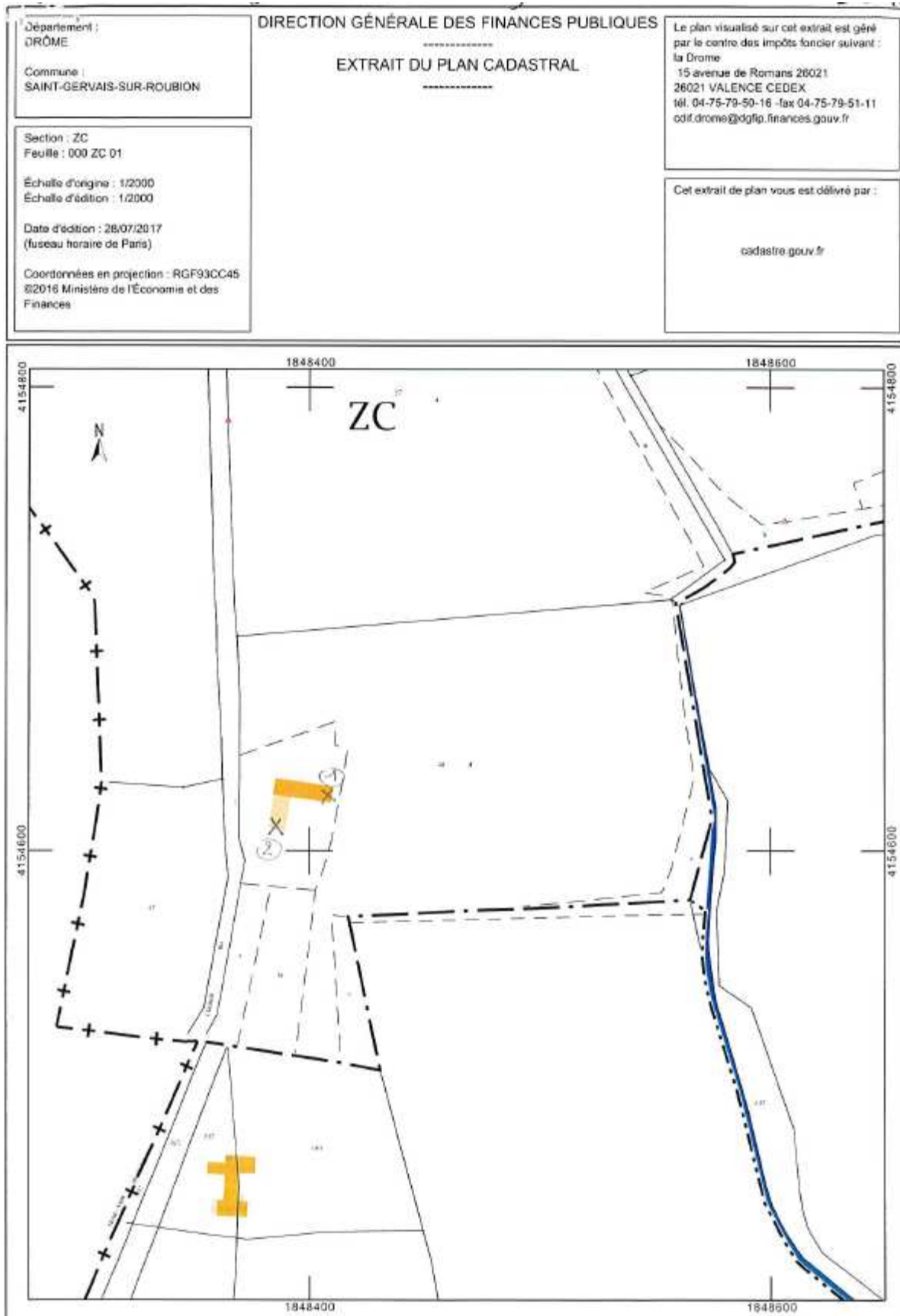
ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



13. ZC 48

Ancienne petite ferme, construite au XIX^{ème} siècle, bâtie en pierre du Roubion. Le bien est composé d'anciennes écuries et greniers à foin, situés à l'Est et à l'Ouest de l'habitation. Il n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.





1.



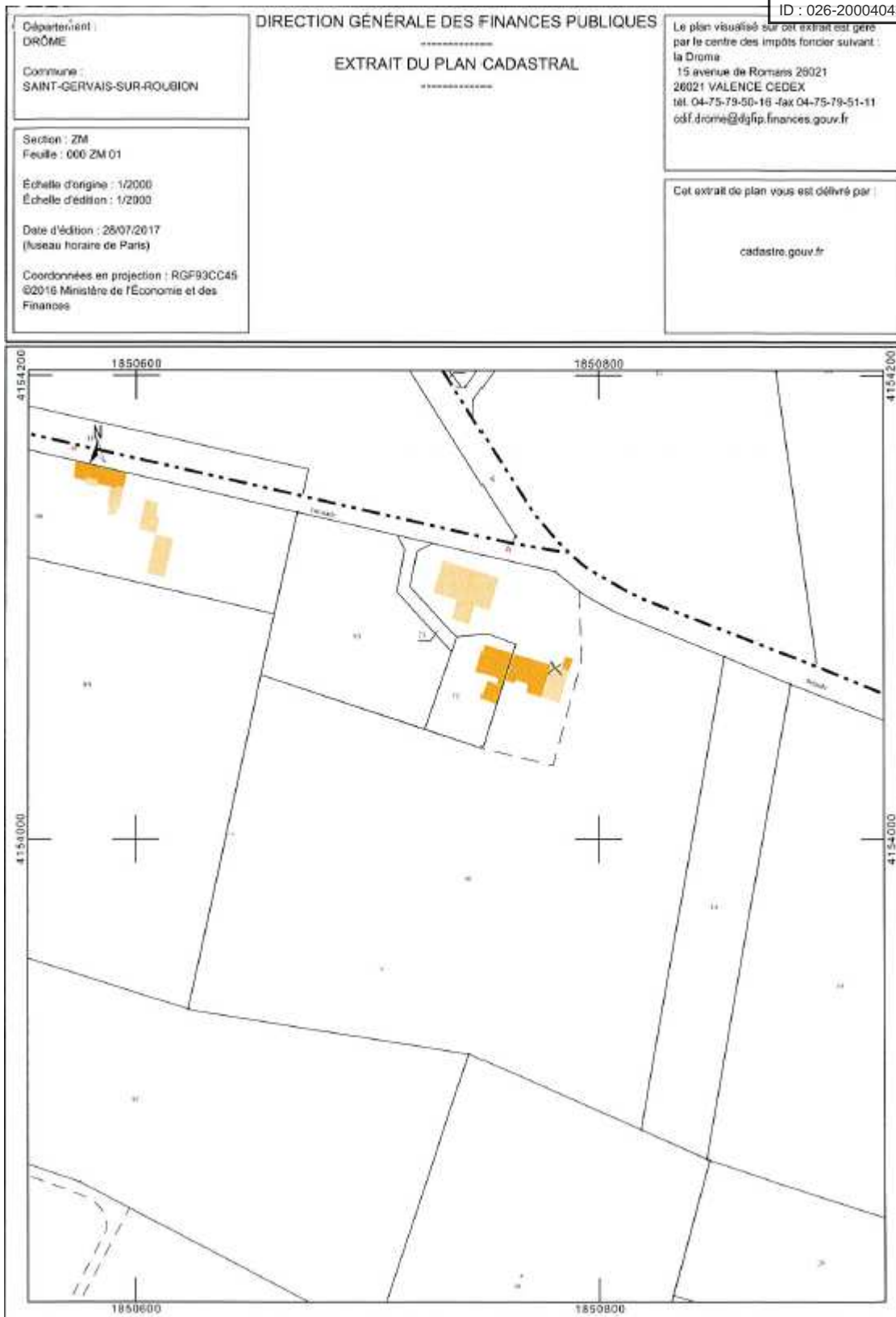
2.

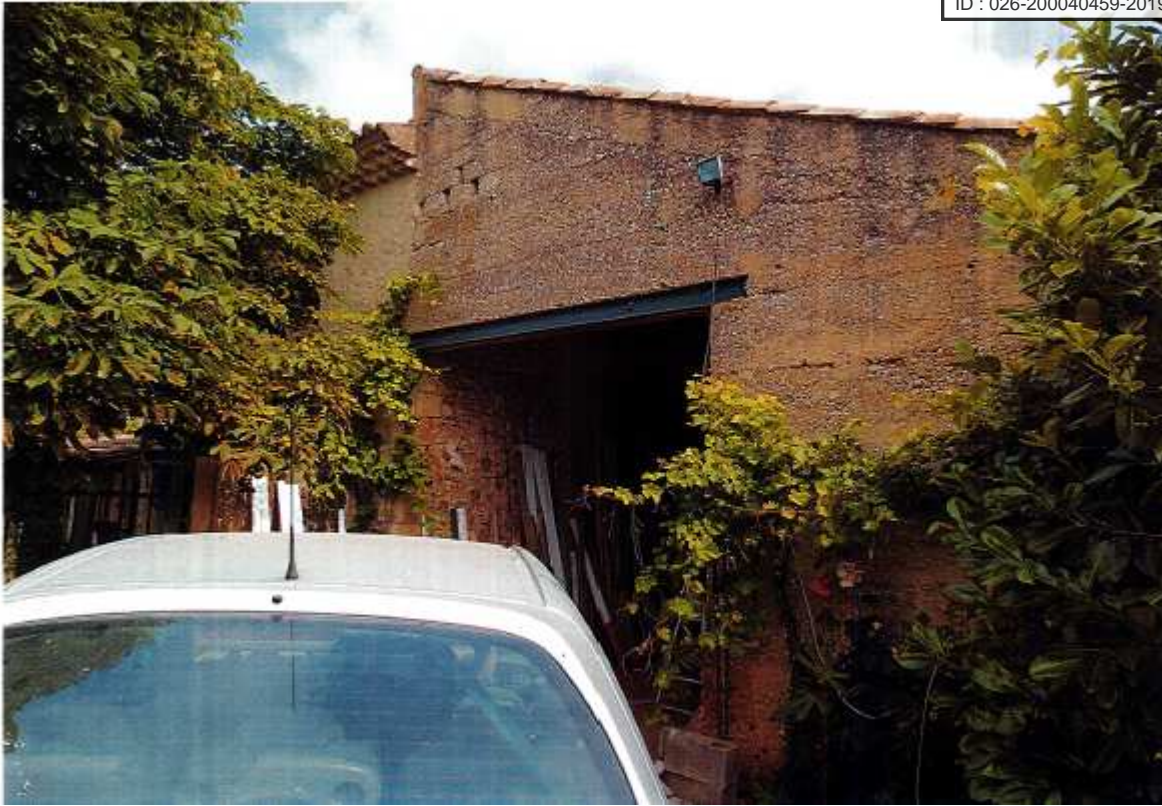


14. ZM 142/144

Ancienne grosse ferme du XVIII^{ème} et XIX^{ème} siècle, dont le corps principal est déjà divisé en plusieurs habitations. Une grange attenante à l'Est du bâti motive son identification. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.







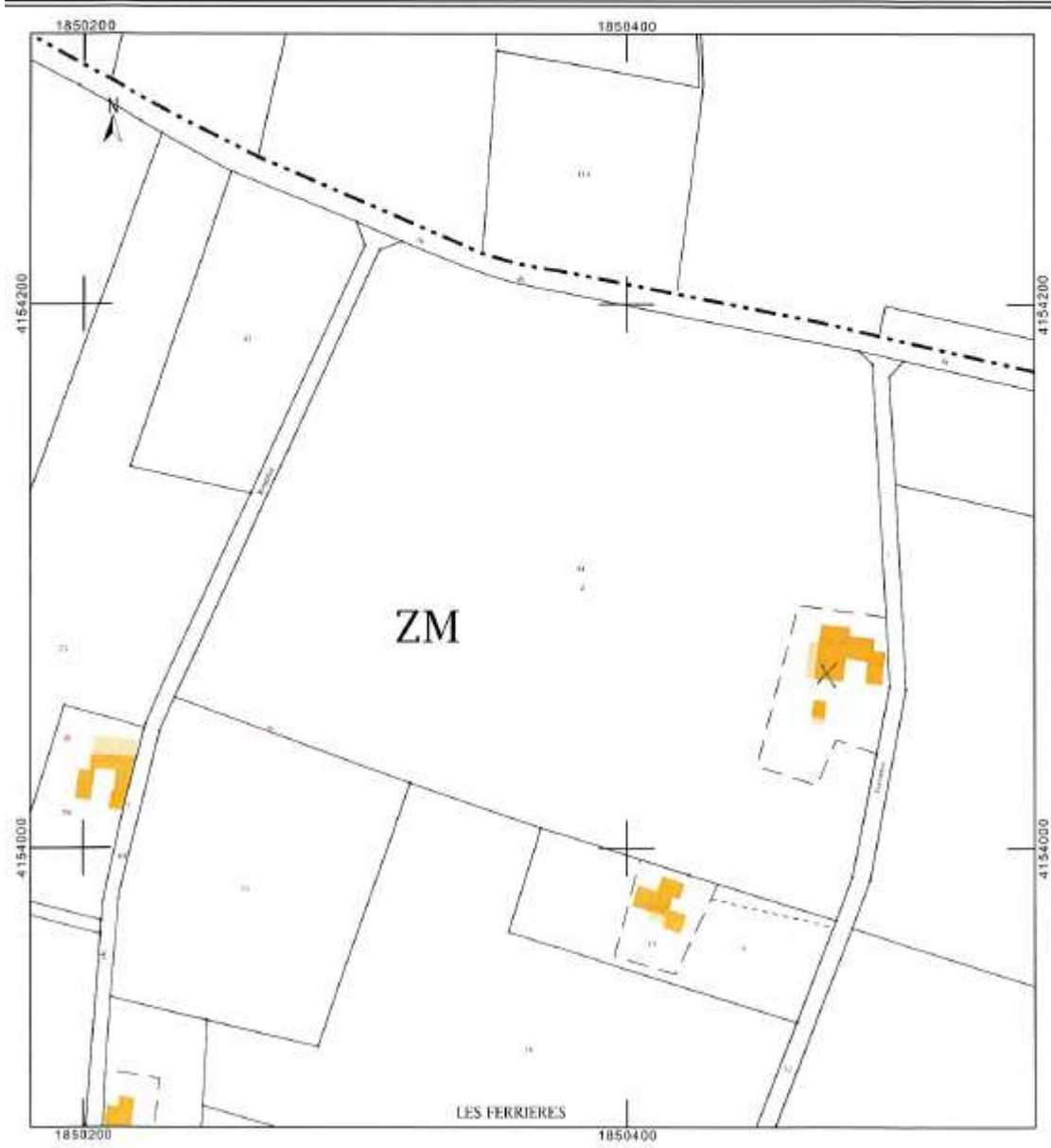


15. ZM 150

Ancienne ferme partiellement rénovée, dont une remise fait l'objet de la présente identification. Un appartement dans la partie Est est aménagé. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.



Département : DRÔME Commune : SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION	DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL	Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-50-16 -fax 04-75-79-51-11 cdif.drome@dgif.finances.gouv.fr
Section : ZM Feuille : 000 ZM 01 Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000 Date d'édition : 28/07/2017 (fuseau horaire de Paris) Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2016 Ministère de l'Economie et des Finances	Cet extrait de plan vous est délivré par : cadastre.gouv.fr	



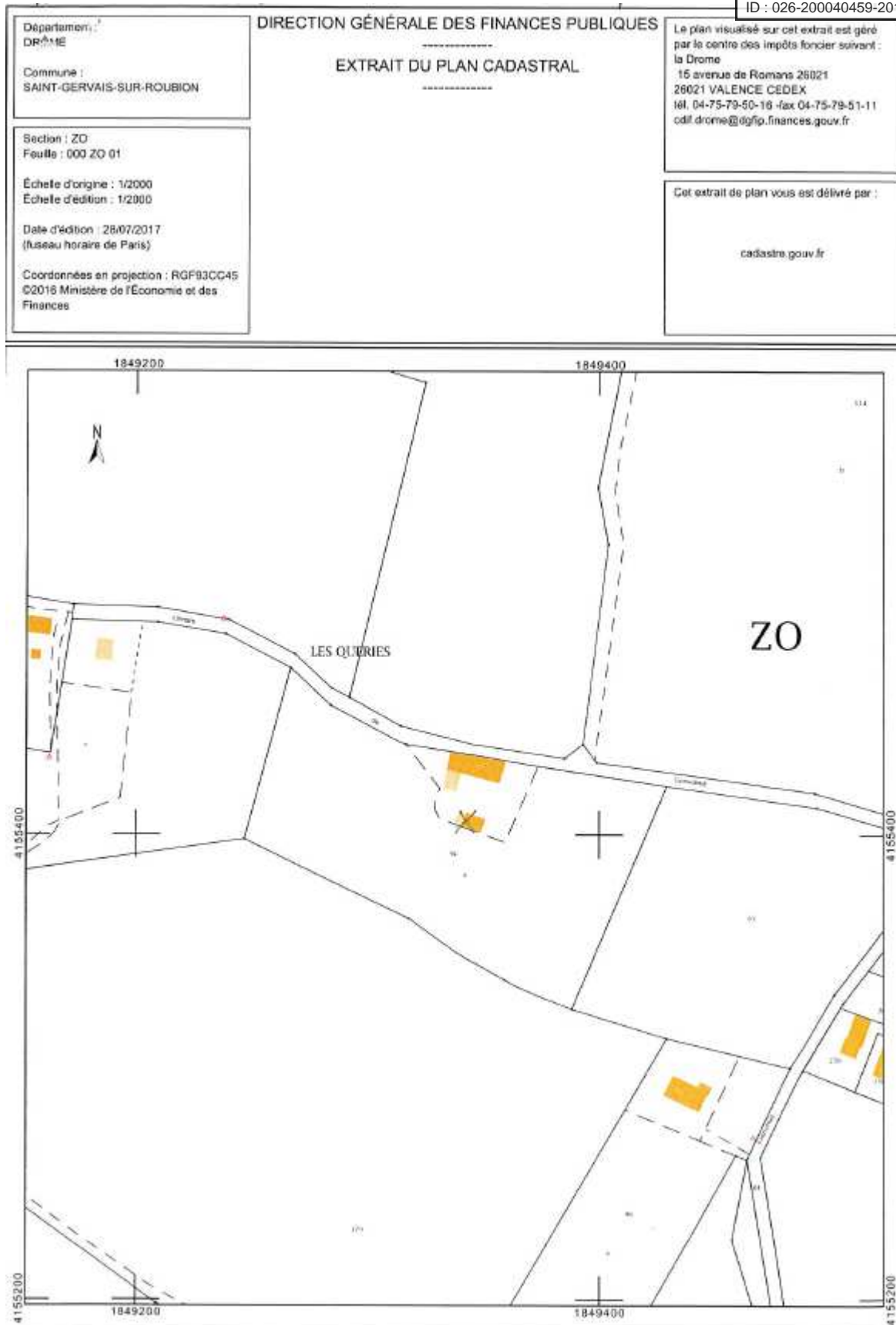




16. ZO 94

Ancien corps de ferme avec cour fermée et plusieurs dépendances (anciennes écuries). Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.







Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

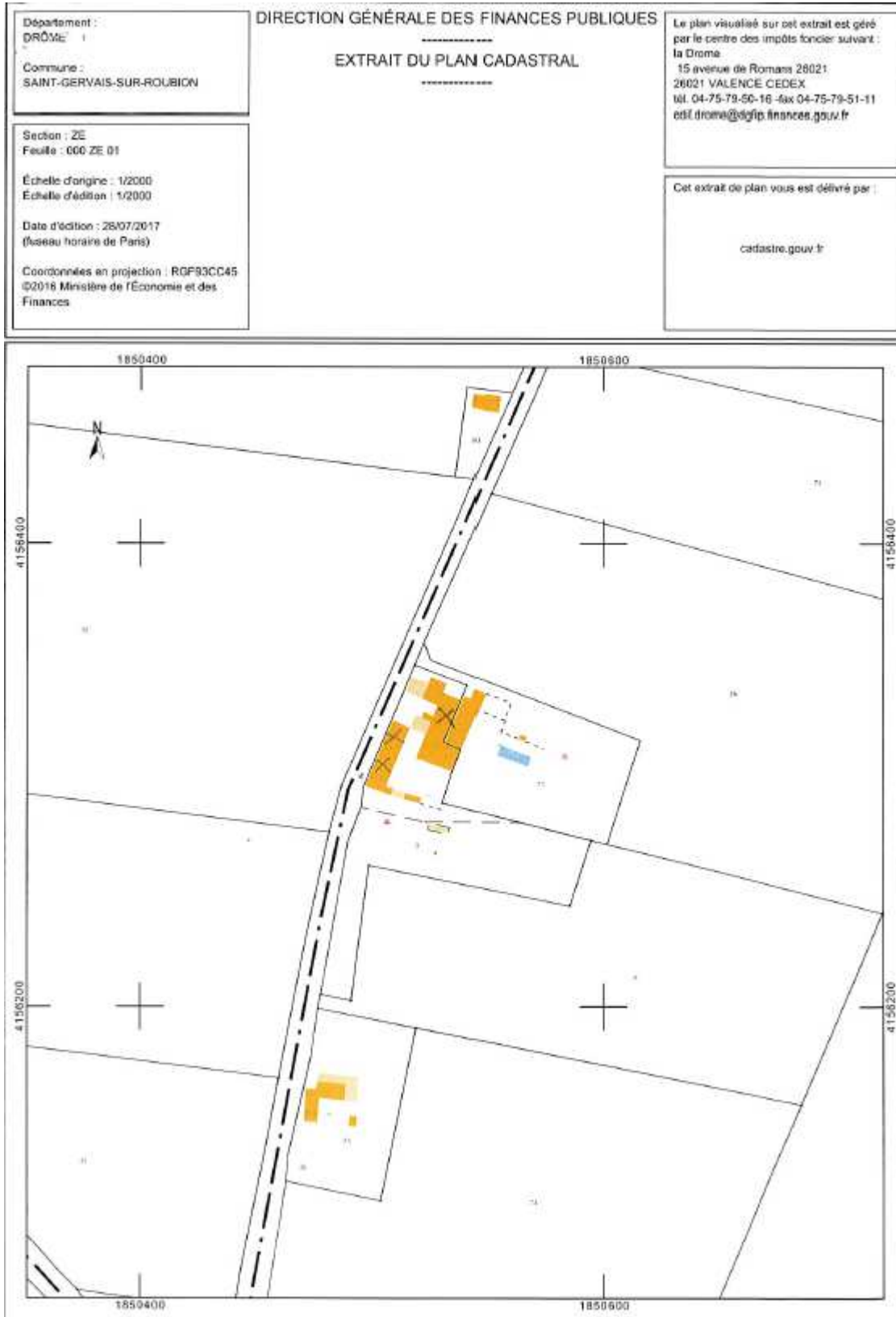
ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



17. ZE 3

Ancienne très grosse ferme, maison de maître, avec cours fermées. De belles dépendances, avec des cintres en pierres, motivent son identification. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.







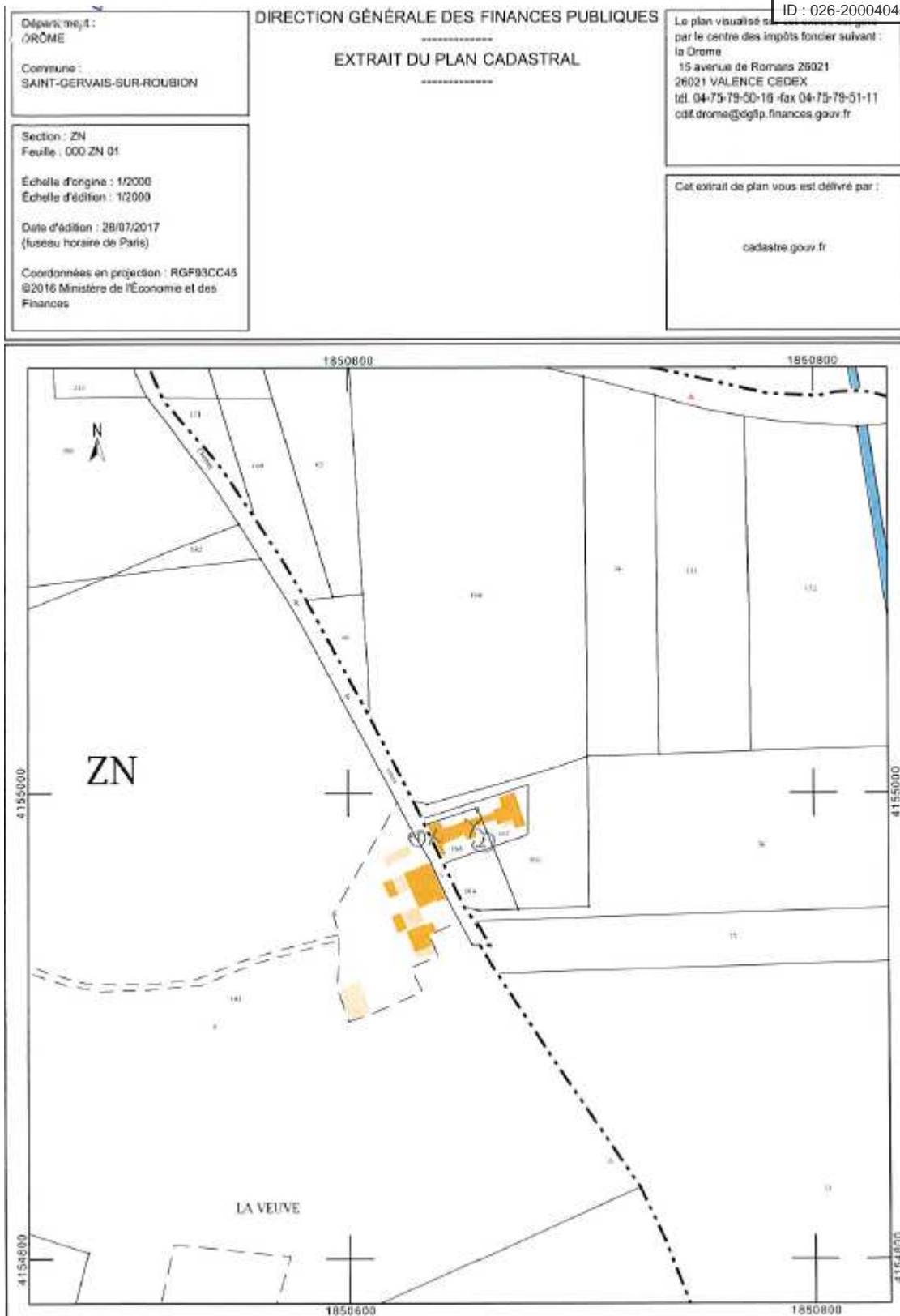




18. ZN 168

Ancienne petite ferme du XIX^{ème} siècle, en galets du Roubion. Les petites dépendances et l'écurie motivent l'identification. Le bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole depuis plus de 20 ans et les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif) sont présents.







2.



1.

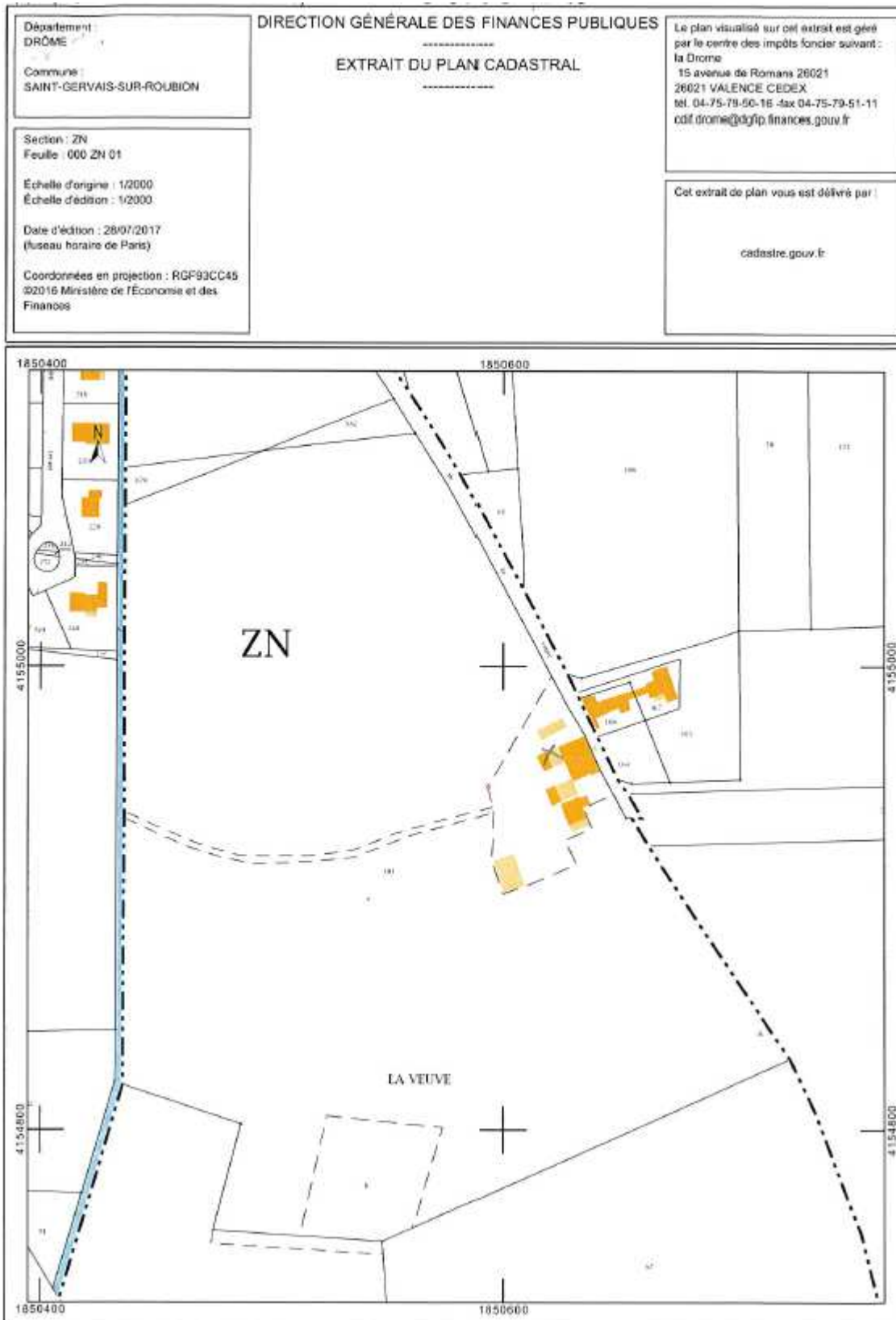




19. ZN 181

Ancienne ferme avec cour fermée et dépendances en très bon état, dont une avec un très grand cintre en pierre. Le bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie, assainissement collectif) sont présents.





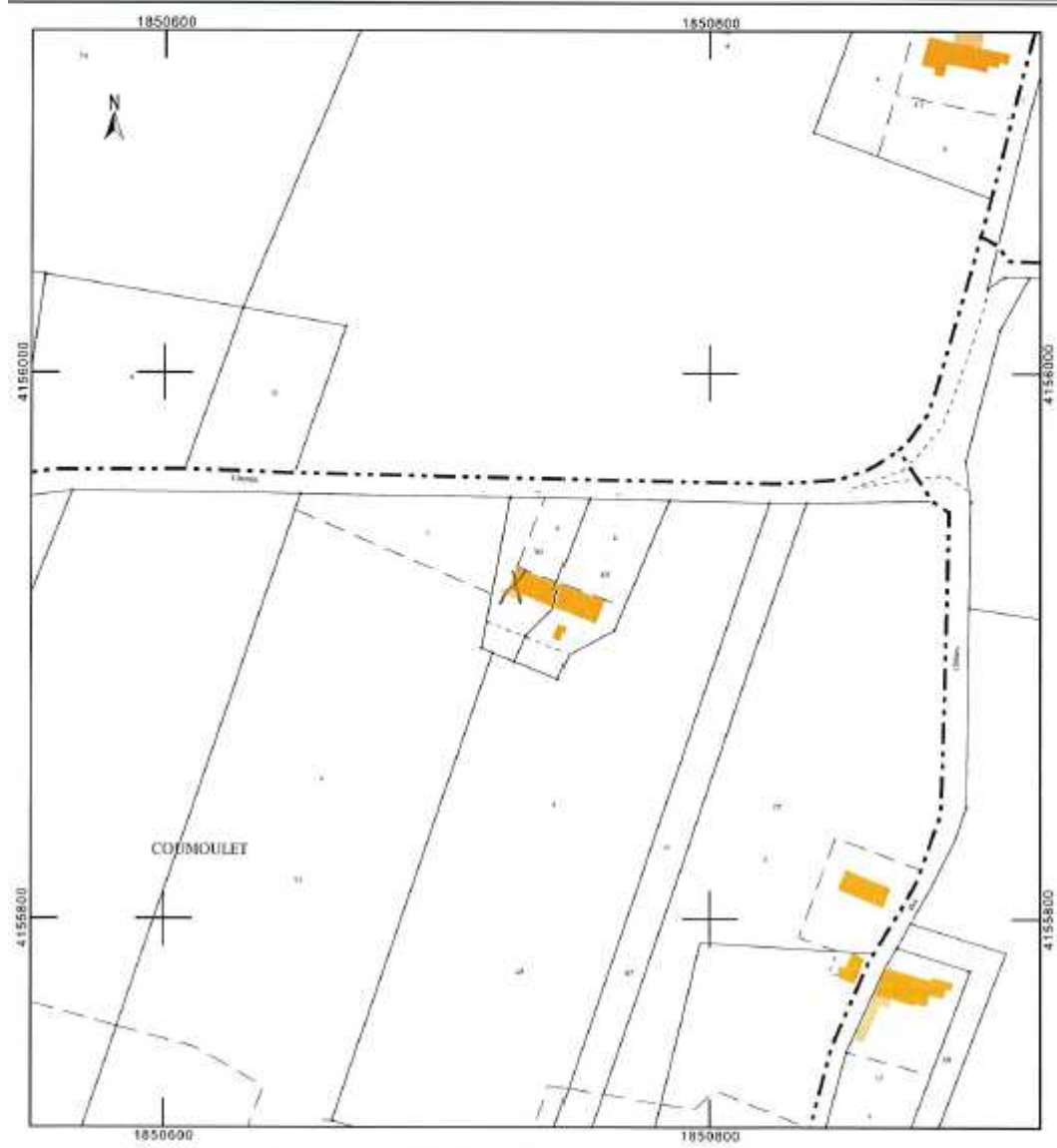


20. ZE 50

Ancienne petite ferme déjà divisée, dont la partie la plus ancienne nécessite une restauration. La grange et la dépendance motivent la présente identification. Le bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.



<p>Département : DROME</p> <p>Commune : SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur ce site est délivré par le centre des impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11 odf.drome@dgi.fr, finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZE Feuille : 000 ZE 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 28/04/2017 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2016 Ministère de l'Économie et des Finances</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>	





Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

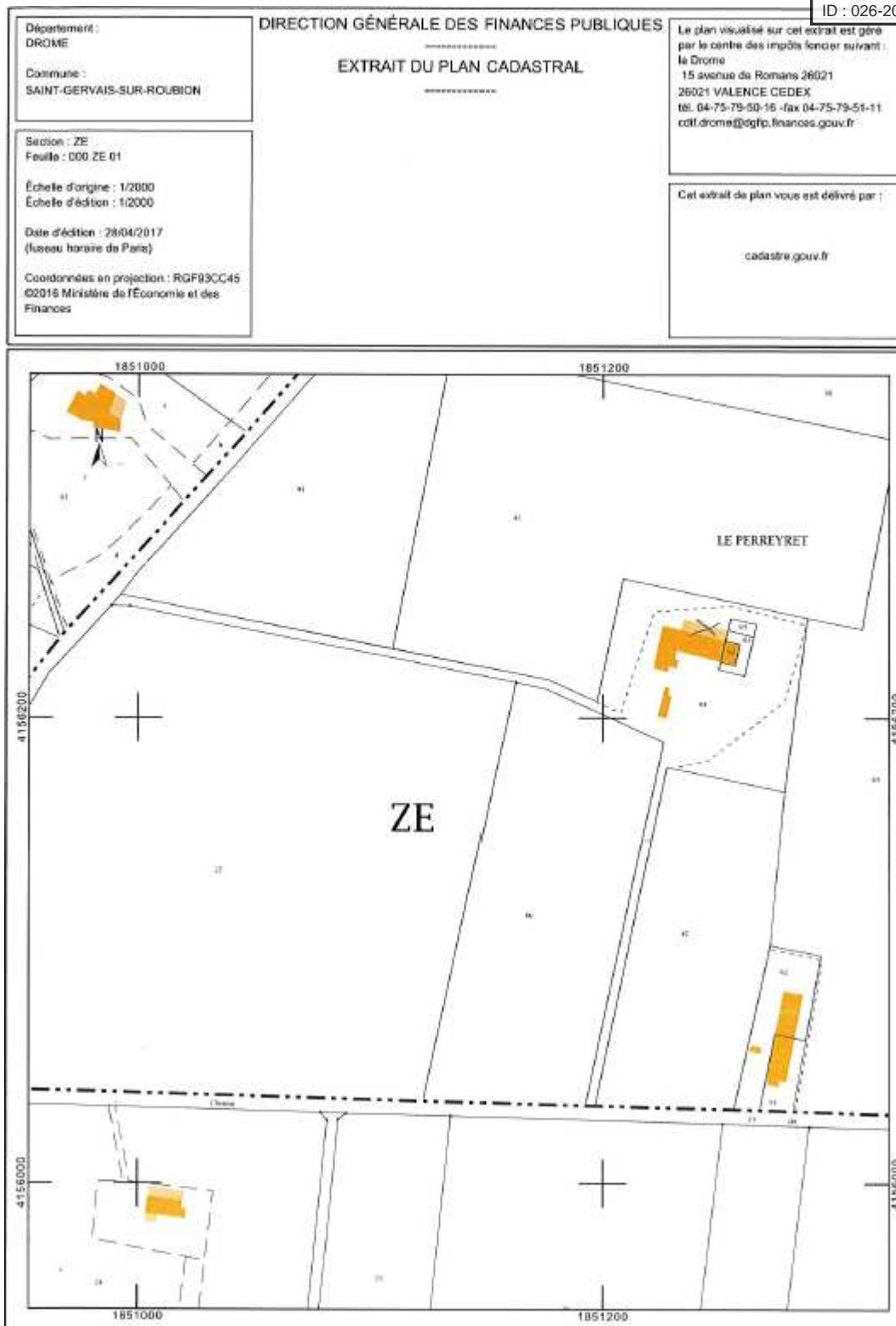
ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



21. ZE 83

Ancien corps de ferme divisé, dont les remise et hangar sont en bon état et motivent la présente identification. Le bâtiment n'est plus utilisé par l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.





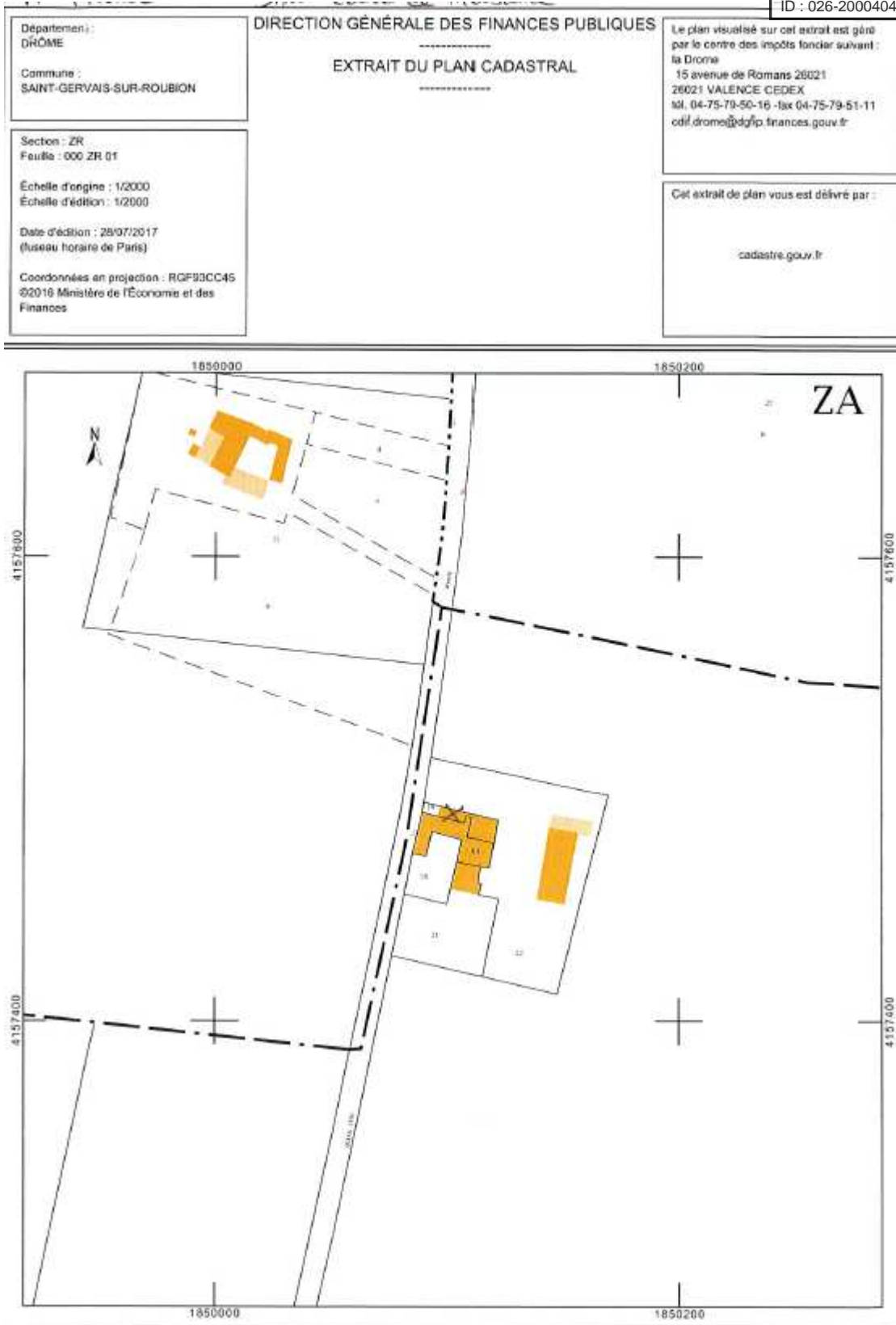




22. ZR 19

Grande ferme divisée, dont une grange en très bon état motive la présente identification. Cette partie du bâtiment n'est plus utilisée par l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.





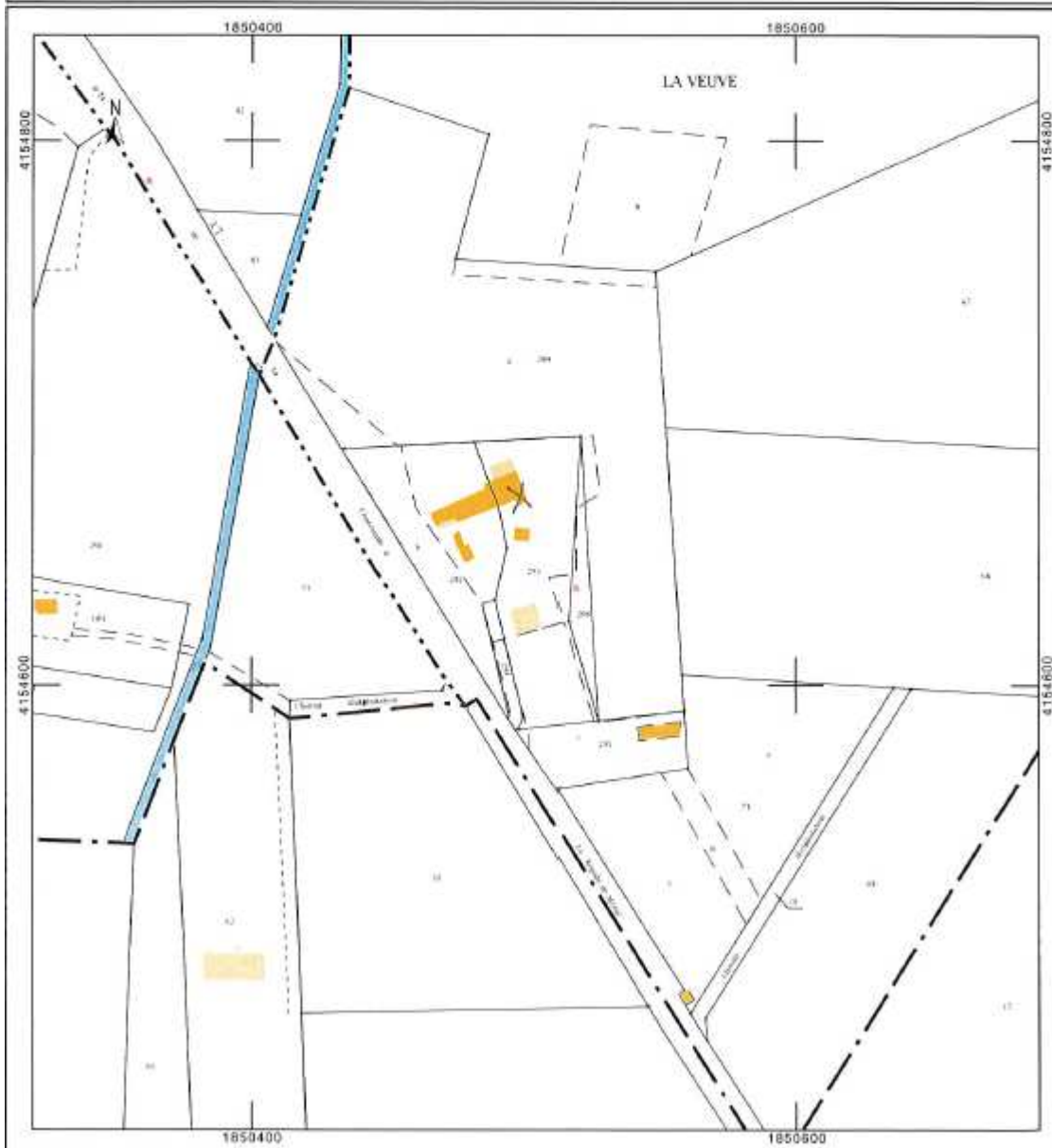


23. ZN 293

Ancienne ferme divisée, dont la partie la plus ancienne est bâtie avec des galets du Roubion. La partie la plus récente date du début du XIX^{ème} siècle. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux passent à proximité.



<p>Département : DRÔME</p> <p>Commune : SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-50-16 - fax 04-75-79-51-11 cail.drome@dgfi.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZN Feuille : 000 ZN 01</p> <p>Echelle d'origine : 1/2000 Echelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 28/07/2017 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2016 Ministère de l'Économie et des Finances</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>	





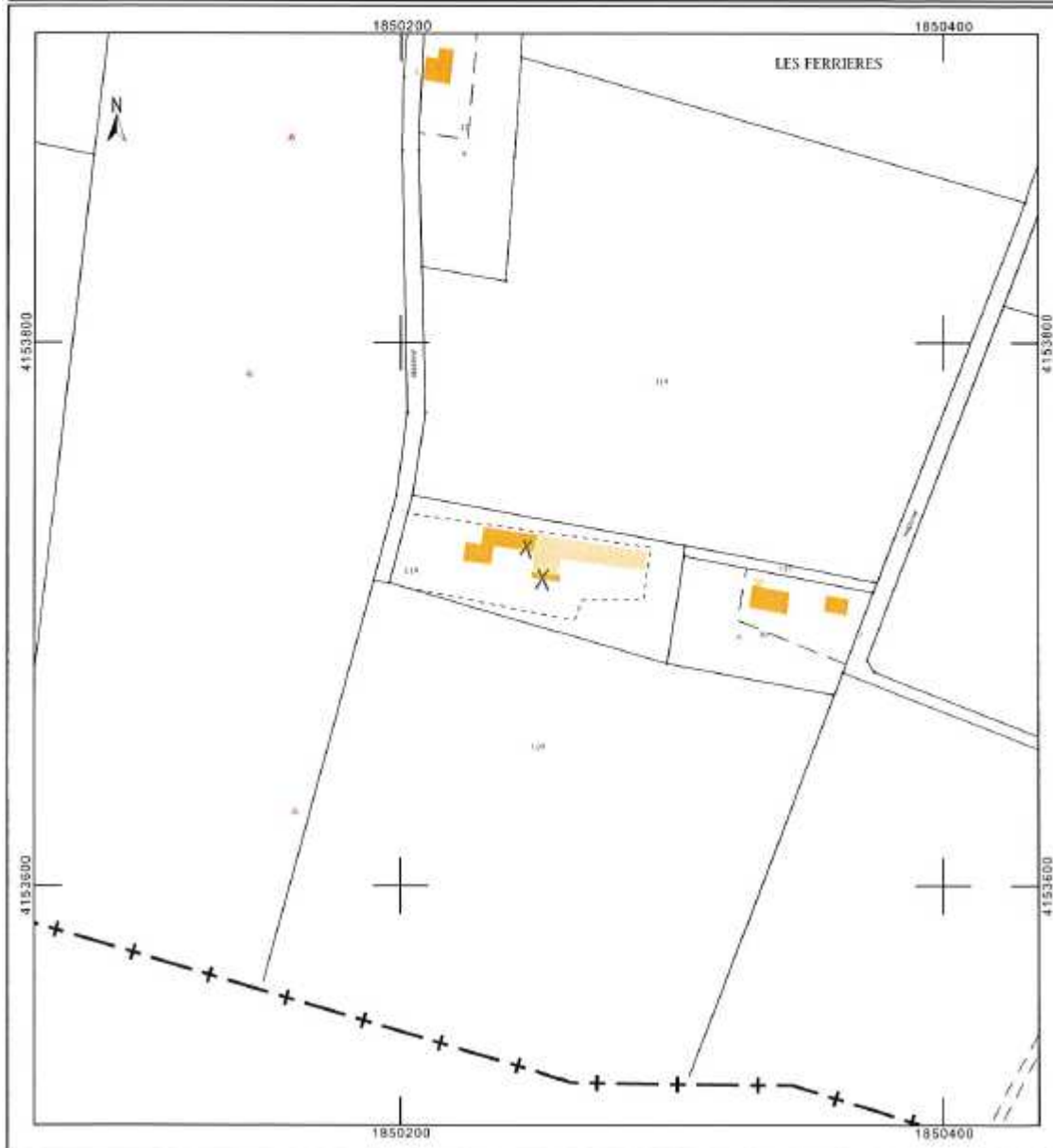


24. ZM 118

Ancienne ferme, dont la grange et les dépendances motivent la présente identification. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.



<p>Département : DRÔME</p> <p>Commune : SAINT-GERVAIS-SUR-ROUBION</p>	<p>DIRECTION GÉNÉRALE DES FINANCES PUBLIQUES</p> <p>EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL</p>	<p>Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre des impôts foncier suivant : la Drome 15 avenue de Romans 26021 26021 VALENCE CEDEX tél. 04-75-79-50-16 / fax 04-75-79-51-11 odf.drome@dgi.fr.finances.gouv.fr</p>
<p>Section : ZM Feuille : 000 ZM 01</p> <p>Échelle d'origine : 1/2000 Échelle d'édition : 1/2000</p> <p>Date d'édition : 29/07/2017 (fuseau horaire de Paris)</p> <p>Coordonnées en projection : RGF93CC45 ©2016 Ministère de l'Économie et des Finances</p>	<p>Cet extrait de plan vous est délivré par :</p> <p>cadastre.gouv.fr</p>	





Envoyé en préfecture le 12/07/2019

Reçu en préfecture le 12/07/2019

Affiché le

SLO

ID : 026-200040459-20190701-20190701_63-DE



25. ZH 47

Ancien bâtiment agricole (pintadier), dont une partie a déjà été rénovée en habitation. La seconde partie nécessiterait aujourd'hui une rénovation afin de ne plus se détériorer. Le bâtiment n'est plus utilisé pour l'activité agricole et les réseaux (eau, électricité, voirie) sont présents.



