

Département de la Drôme



COMMUNE DE MARSANNE

MODIFICATION N°4 DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4 – PIECES MODIFIEES DU PLU

PIECE 4.4 – RECENSEMENT DES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES BENEFICIANT DU CHANGEMENT DE DESTINATION



EURYÈCE

cabinet d'études
environnement
urbanisme
foncier

ZI Bois des Lots

Allée du Rossignol

26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24

Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R10004- ER1 - ETU- ME- 1 – 049

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	L. FAYOLLE	R.GIRARD	31/03/2011	Modification n°4
B	L. FAYOLLE	R.GIRARD	08/04/2011	Modification suite aux remarques de la commission
C	P.REY BARIAL	R.GIRARD	07/12/2011	Modification suite à l'avis des PPA et au Commissaire enquêteur

**RECENSEMENT DES BATIMENTS AGRICOLES BENEFICIANT
DU CHANGEMENT DE DESTINATION
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME**



**COMMUNE DE MARSANNE (26)
PLAN LOCAL D'URBANISME**

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme prévoit que sont seules autorisées en zone agricole, les constructions et installations nécessaires aux services publics, ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Depuis la loi Urbanisme et Habitat, l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme permet une gestion du bâti existant en milieu rural.

Article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme:

" dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur valeur architecturale ou patrimoniale, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement ne compromet pas l'exploitation agricole."

Cet article implique la désignation de ces bâtiments pouvant bénéficier de cette disposition.

Un recensement des anciens bâtiments agricoles, n'ayant plus d'usage agricole et représentant une valeur patrimoniale et/ou architecturale (anciennes granges, remises en ruine, cabanons caractéristiques de la typologie locale...) a été effectué en application de l'article L. 123-3-1 du code de l'urbanisme.

A noter que le bâtiment d'habitation (éléments du corps de ferme à usage d'habitation) ne relève pas de cette disposition en raison de leur usage, de fait. Seules les remises, ateliers, hangars (en tôle uniquement) font l'objet de ce changement de destination. Les hangars ou installations en tôle ondulée ne sont pas inclus dans ce recensement en raison de l'absence de valeur patrimoniale et architecturale, leur maintien n'étant pas souhaité car préjudiciable pour la qualité paysagère de la zone agricole.

Les critères retenus pour la désignation de ces anciens bâtiments agricoles bénéficiant d'une telle disposition sont les suivants :

1- La valeur architecturale, patrimoniale

Caractéristiques architecturales, historiques et culturelles

Cette valeur a été appréciée au regard de l'intérêt historique du bâti : cabanons, bâti ancien présentant une qualité de construction (murs en pisé, en pierre, en galets à arrête de poisson, toiture en tuiles canal, corniche et génoises) ou des éléments de composition architecturale particuliers (encadrement, porche, oculus ...) ainsi que la qualité architecturale : seuls les bâtis ayant gardés leur caractère d'origine (qualités architecturales préservées de travaux inadaptés, maintien de la volumétrie, des ouvertures,...) sont recensés.

Sont exclus les bâtiments présentant des pathologies de construction qui rendent impossible la réhabilitation : fissuration, désolidarisation, présence d'insectes xylophages ou de champignons lignivores.

Surface bâtie et hauteurs suffisantes

La taille des constructions a été également prise en compte dans ce recensement. Les constructions présentant une superficie de moins de 30 m² n'ont pas été prises en considération en raison des extensions à réaliser trop importantes, pour rendre le bâti fonctionnel. Il s'agit, en premier lieu de conserver le caractère et la volumétrie existante de ces constructions.

L'intégrité du volume bâti pris en compte

En conséquence, sont exclues les ruines dont ne subsistent que des pans de murs.

2- La proximité d'une exploitation agricole

Une distance minimale de 100 mètres vis à vis de bâtiment ayant encore un usage agricole a été retenue afin d'éviter toute occupation de l'activité agricole (circulations d'engins agricoles, transhumance des bêtes à proximité des habitations, ...).

3- La desserte en voirie et réseaux

Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est conditionné à la présence d'une voie d'accès et à la desserte en réseau d'électricité, d'eau ou à la possibilité d'un branchement sur l'un d'eux présent à proximité.

4- Les risques naturels

Toutes les constructions pouvant bénéficier du changement de destination se trouvant en zone inondable d'aléa fort ou moyen ont été rejetées.



RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZV parcelles 29, 30, 31 et 32

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâti dans la plaine agricole (prairies et culture de blé) au sud de la commune.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre, composé de plusieurs volumes et complété par une construction neuve à l'extrémité Sud.

- Typologie architecturale

Façades en pierre, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs sur la partie rénovée à usage d'habitation.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres au Nord de l'autre côté de la route départementale. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement depuis cette route.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès direct à partir de la route départementale n°134.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction constitue l'habitation. Le potentiel de réhabilitation concerne une partie mitoyenne à l'habitation servant de remise.



Remises faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZW parcelles 26 et 27



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine agricole (culture de céréales) au sud de la commune.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre, composé de multiples volumes. La première partie est une annexe les autres sont des parties intégrantes du la bâtisse.

- Typologie architecturale

Façades en pierre, toiture à deux pans en tuiles canal.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 350 mètres au Sud. Aucun gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'un accès différent aux parcelles agricoles voisines.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Route communale, accès aisé à la bâtisse.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne, en premier lieu, une maison annexe au corps principal de la bâtisse. Il concerne ensuite des parties du corps de la bâtisse servant de remises ou d'autres usages annexes à l'habitation.



Parties faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZA parcelle 16

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine agricole (culture de céréales) au Sud de la commune.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre, composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Façades en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises à 3 rangs sur la partie à usage d'habitation, fenêtres avec des linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 220 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement depuis différentes routes ou chemins.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir d'un chemin communal.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction constitue l'habitation. Le potentiel de réhabilitation concerne une partie mitoyenne à l'habitation servant de remise.



Remise faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZA parcelle 23

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine agricole (culture de céréales) au Sud de la commune.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre, composé d'un volume simple.

- Typologie architecturale

Façades en pierre, toiture en tuiles canal et fenêtres avec des linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement depuis les routes départementales n°6 ou n°134.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la départementale n°134.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

La bâtisse, d'un seul volume, est divisée en deux par ses usages : une partie sert d'habitation tandis que la seconde est une annexe. Le potentiel de réhabilitation concerne cette seconde entité.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 11



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine agricole (culture de céréales) à proximité du centre village.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre rénové, composé de volumes simples.

- Typologie architecturale

Façades en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises à 3 rangs et fenêtres avec des linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 250 mètres au Nord Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement depuis les routes départementales n°57.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la départementale n°57.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction qui constitue l'habitation est entièrement rénové. Le potentiel de réhabilitation concerne un garage, partie intégrante du volume principal.



Garage faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 38



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine agricole (culture de céréales et vignes) à proximité de la voie ferrée.

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre rénové, composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, toiture en tuiles canal et fenêtres avec des linteaux en pierre ou en bois.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 450 mètres au Sud Est de la bâtisse de l'autre côté de la voie ferrée. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement depuis la route départementale n°57.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la départementale n°57.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



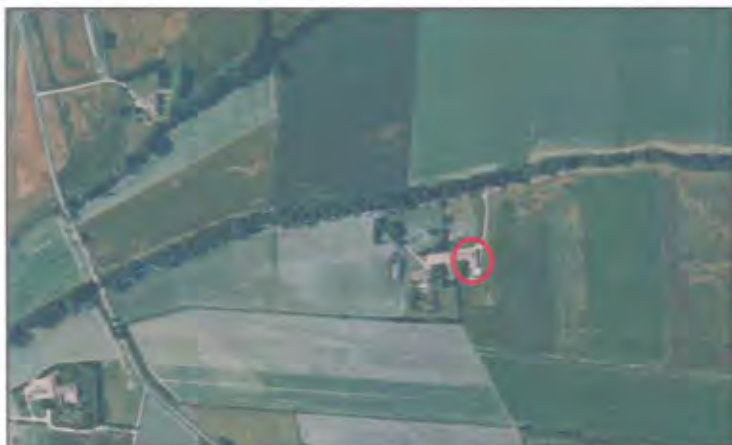
POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction qui constitue l'habitation est entièrement rénové. Le potentiel de réhabilitation concerne une partie annexe mitoyenne à l'habitation.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZR parcelle 02

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (culture de céréales).

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre rénové, composé de deux volumes.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises de 3 rangs et fenêtres avec des linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 290 mètres au Sud de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès possible aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la départementale n°57 puis par un chemin d'exploitation carrossable.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction qui constitue l'habitation est entièrement rénové. Le potentiel de réhabilitation concerne une partie annexe mitoyenne ainsi qu'une remise à l'arrière de cette annexe.



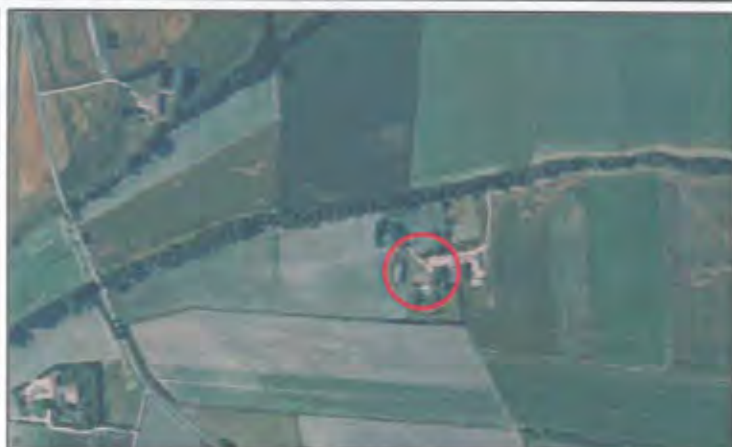
Annexe et remise faisant l'objet du changement de destination

FICHE DESCRIPTIVE N°7 : SECTEUR LA TERRASSE

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZR parcelle 26



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (culture de céréales).

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre rénové, composé de deux volumes et d'un bâtiment annexe. La moitié Ouest du corps du bâtiment comporte deux anciennes magnaneries (2*110 m²) non rénovées.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises de 2 rangs et fenêtres avec des linteaux en pierre.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 290 mètres au Sud de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès possible aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la départementale n°57 puis par un chemin d'exploitation carrossable.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le corps principal de la construction qui constitue l'habitation est entièrement rénové. Le potentiel de réhabilitation concerne un bâtiment annexe, fermé sur une partie, et à usage de garage (hangar) et remise sur une autre.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

FICHE DESCRIPTIVE N°8 : SECTEUR LA TERRASSE

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZK parcelle 55



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (culture de céréales et tournesols).

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre rénové, composé de plusieurs volumes simples.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises de 2 rangs et fenêtres avec des linteaux en pierre.



Parties concernées par le changement de destina-

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 600 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès direct à partir de la départementale n°57.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie du bâtiment principal ainsi qu'une annexe mitoyenne servant de remise.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZK parcelle 39

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (semences).

- Typologie du bâti

Ancien corps de ferme en pierre, composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, toiture en tuiles canal avec des génoises de 2 rangs et fenêtres avec des linteaux en pierre et présences d'oculus sur une façade.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 900 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès direct à partir de la départementale n°57.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne deux volumes de la bâtisse, mitoyens au corps principal à usage d'habitation.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZI parcelle 09

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales).

- Typologie du bâti

Ancien bâtiment en pierre, d'un seul volume, recouvert de tuiles canales avec fenêtres à linteau en pierre.

- Typologie architecturale

bâtisse en pierre, fenêtres avec des linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 300 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57 et la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°3.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Bâtiment faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne l'unité principale en pierre.



RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZL parcelle 39

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Maison inhabitée composée de volumes simples.

- Typologie architecturale

Toiture en tuiles canal et génoises à 2 rangs pour le corps principal à usage d'habitation.



Parties concernées par le changement de destina-

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°3.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne les annexes du bâtiment.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZY parcelle 34

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales et de colza).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de plusieurs volumes et de nombreuses annexes

- Typologie architecturale

Toiture à deux pans (un pan pour une partie annexe) en tuiles canal et génoises à 2 rangs pour le bâtiment principal. Les annexes non mitoyennes à l'habitation sont en pierre avec une toiture en tuiles canal.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 350 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la route départementale n°105 ou par la voie communale n°5.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°5 au sud et la voie communale n°4 à l'est.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne les annexes du bâtiment. Une partie de ces annexes est mitoyenne au corps principal de la bâtisse à usage d'habitation tandis que l'autre partie correspond à des bâtiments indépendants servant de remises.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZX parcelle 1

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de plusieurs volumes imbriqués.

- Typologie architecturale

Maison en pierre, toiture à deux pans (un pan pour certaines avancées) en tuiles canal et génoises à 2 voire 3 rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres au Nord Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la voie communale n° 6.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°6.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Garage et remise faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne les annexes du bâtiment, mitoyennes au corps principal de la bâtisse à usage d'habitation. Ces annexes se composent d'une remise ainsi que d'un garage.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZX parcelle 23

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales et autres).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Maison en pierre, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs (1 rang pour les bâtiments annexes non mitoyens), linteaux en briques pour le bâtiment principal.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 210 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la voie communale n°16.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°16.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne des annexes mitoyennes au bâtiment principal (garage,...) ainsi qu'un ancien poulailler.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZX parcelle 39

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée d'un seul volume.

- Typologie architecturale

Corps principal à usage d'habitation avec toiture 4 pans en tuiles canal et génoises à 1 rang. L'annexe concernée par le changement de destination est en pierre, toiture 1 pan avec porte voutée en anse de panier avec linteaux en briques.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 550 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par les voies communales n°2 et n°16 ainsi que par le chemin de Saffrene.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir du chemin de Saffrene.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une remise mitoyenne au bâtiment principal.



Remise faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZX parcelles 73, 74 et 75

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Corps principal à usage d'habitation en partie en pierre (autre partie plus récente), toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs. L'annexe concernée par le changement de destination est en pierre avec une toiture 2 pans en tuiles canal et des génoises à deux rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 600 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la voie communale n°2.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°2.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne un ancien garage agricole mitoyen au bâtiment principal.



Garage faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section AV parcelle 9

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales).

- *Typologie du bâti*

Bâtisse formant un L.

- *Typologie architecturale*

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour le corps principal à usage d'habitation, et linteaux en pierre.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 450 mètres à l'Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la voie communale n°2 et par la route départementale n°134.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*

Accès à partir de la route départementale n°134.

- *Proximité réseaux*

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie annexe (remise et hangar) ainsi que le niveau 0 de la bâtisse pouvant faire l'objet d'un changement de destination.



Remise et niveau inférieur faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZN parcelle 54

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales).

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de volumes simples.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour le corps principal à usage d'habitation. Certaines parties (supérieures) de la bâtisse ont été reconstruites récemment suite à un incendie.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 500 mètres au Sud Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la route départementale n°134.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°134.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne un hangar ainsi qu'un garage avec une ouverture voutée et des linteaux en pierre qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section YB parcelle 21

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures d'oléagineux et de tournesol).

- Typologie du bâti

Bâtisse formant un L.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs, fenêtres à linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 250 mètres au Nord Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines directement par la route départementale n°134.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°6 et éventuellement par la route départementale n°134.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe à l'extrémité de la bâtisse (garage et remise) qui peut faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 22

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales et prairies).
- *Typologie du bâti*
Bâtisse de volume simple d'un seul tenant.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 500 mètres au Sud de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par un chemin d'exploitation facilement praticable.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir du chemin d'exploitation quasiment parallèle à la route départementale n°13.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne le garage situé à l'arrière de la bâtisse.



Partie concernée par le changement de destination



Garage faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZL parcelle 52

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de plusieurs volumes formant un U.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs pour le corps principal à vocation d'habitation. La partie concernée par le changement de destination à une toiture à 1 pan en tuiles canal.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 260 mètres au Sud Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir la voie communale n°3.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie annexe attenante à l'habitation et servant de garage et de remise qui pourront faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZL parcelle 5

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de tournesols, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de plusieurs volumes simples.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs (2 rangs pour la partie servant de garage) et linteaux en pierre. La partie concernée par le changement de destination possède un oculus avec linteaux en briques.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 420 mètres au Sud Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir la voie communale n°3.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

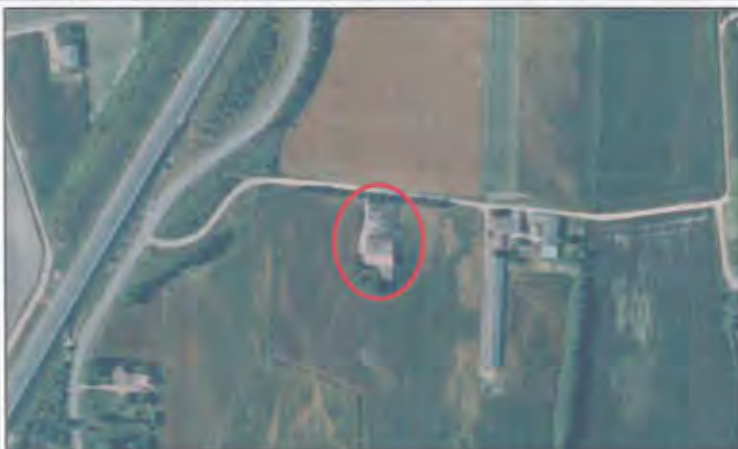
POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne deux parties annexes mitoyennes à l'habitation. Une partie à l'extrémité du bâtiment servant de garage et une autre directement attenante à l'habitation à usage de remise qui pourront faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZL parcelle 15



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de tournesols et orge).

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de volumes simples formant un L.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs. La partie nord-est concernée par le changement de destination possède deux oculi avec linteaux en briques et fenêtre avec linteaux en brique. La partie sud de la construction concernée par le changement de destination présente des portes en arc de cercle avec linteaux en brique et toit en tuiles canal avec génoises à deux rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 350 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°13.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir la voie communale n°13.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une aile de la bâtisse directement attenante à l'habitation qui pourra faire l'objet du changement de destination.



RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZL parcelle 14

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de tournesols, blé et orge).

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Bâtisse en partie rénovée, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs pour la partie à vocation d'habitation. Les parties concernées par le changement de destination sont en pierre, avec des linteaux en briques et un oculus sur une façade.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 350 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°13.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir la voie communale n°13.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne les deux extrémités de la bâtisse. La première est un ancien poulailler ainsi qu'un garage, la seconde est un garage, ces éléments pourront faire l'objet du changement de destination.



Parties concernées par le changement de destination



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZE parcelles 60 et 61



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de céréales).
- *Typologie du bâti*
Bâtiment composé de plusieurs volumes de niveaux différents.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs pour la partie à vocation d'habitation. La partie concernée par le changement de destination est le dernier étage de cette bâtisse à usage de grenier.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 300 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir de la route départementale n°107.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne la partie supérieure du corps principal à vocation d'habitation. Cet étage à usage de grenier pourra faire l'objet du changement de destination.



Grenier et annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 4

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de blé).

- Typologie du bâti

Bâtiment composé d'un volume simple.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs. La partie concernée par le changement de destination est une partie intégrante du corps principal dans la continuité de l'habitation.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 160 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°57 ainsi que par la voie communale n°6.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°6.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie mitoyenne à l'habitation. Cette annexe (garage, remises,...) pourra faire l'objet du changement de destination.



Grenier faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 13

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de blé).

- Typologie du bâti

Bâtiment composé de plusieurs volumes formant un U.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs et fenêtres avec linteaux en pierre. La partie concernée par le changement de destination est une des ailes du bâtiment.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres au Sud de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107 ainsi que par la voie communale n°5.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°5.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une aile entière de la bâtisse pouvant faire l'objet du changement de destination.



Aile faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZM parcelle 20



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de blé, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtiment d'un seul tenant formant un L.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture 3 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs et fenêtres avec linteaux en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 370 mètres à l'Ouest de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par les voies communales n°5 et n°23.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir d'un chemin d'exploitation.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une extrémité du corps principal de l'habitation (garage) ainsi qu'une remise mitoyenne.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZI parcelle 16

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtiment de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture 2 pans (1 pan pour une des annexes) en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour le corps principal à usage d'habitation.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 650 mètres au Nord Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°107.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne deux parties mitoyennes à la bâtisse (à usage de remise et de garage) qui pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section A1 parcelle 28

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs).

- Typologie du bâti

Bâtiment de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour le bâtiment principal, hangar en pierre avec toiture 1 pan et génoises 2 rangs.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 380 mètres au Nord Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107 ainsi que la voie communale n°3.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°107.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une aile du bâtiment principal accueillant l'habitation ainsi qu'un hangar. Ces deux entités pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

CADASTRE



Références cadastrales : section ZI parcelle 18



Parties concernées par le changement de destination

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée en partie de terres agricoles (cultures de légumes et fleurs et semences).

- Typologie du bâti

Bâtiment composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Grande bâtisse en pierre en partie rénovée, toiture 2 ou 4 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs.



PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres à l'Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107 ainsi que la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°107.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne des annexes qui pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

CADASTRE



Références cadastrales : section ZI parcelle 32

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs et semences).

- Typologie du bâti

Bâtiment fermé composé de nombreux volumes.

- Typologie architecturale

Grande bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 100 mètres au Nord Est de la bâtisse de l'autre côté de la route départementale n°107. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107 ainsi que la voie communale n°3.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°107.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne deux parties de la bâtisse (garage et remise) qui pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZH parcelle 22

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fleurs et semences).

- Typologie du bâti

Bâtiment fermé composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Grande bâtisse en pierre, toiture 4 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour le corps principal à usage d'habitation. Les annexes ont une toiture 2 pans, génoises 3 rangs, linteaux en pierre et présence d'un oculus.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 550 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°107 ainsi que la voie communale n°3.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la voie communale n°3.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe de la bâtisse. Cette partie servant de remise et de garage pourra faire l'objet du changement de destination.



Partie concernée par le changement de destination



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZD parcelle 87

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales et maïs).
- *Typologie du bâti*
Bâtiment fermé composé de plusieurs volumes.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs pour tout le bâtiment hormis la partie semi ouverte à usage de garage.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres à l'Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la voie communale n°1.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir de la voie communale n°1.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne trois annexes de la bâtisse. Une servant de garage (photo 3) et les deux autres constituant la partie Est du corps principal à usage d'habitation. Ces différentes annexes pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZD parcelle 37

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de céréales, légumes et fruits).
- *Typologie du bâti*
Bâtisse composé de plusieurs volumes.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 4 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 400 mètres au Nord Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par les voies communales n°5 et n°10.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir de la voie communale n°5.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe de la bâtisse servant de hangar, ainsi qu'une remise. Ces dernières pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZD parcelle 41



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de blé et semences).
- *Typologie du bâti*
Bâtisse composé de volumes simples.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 300 mètres au Nord de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par plusieurs voies communales.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir d'une voie communale.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie de la bâtisse qui n'a pas vocation d'habitation. Cette partie, à usage d'annexes (garage, remise,...), pourra faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZE parcelle 30



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*
Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures d'orge et de tournesols).
- *Typologie du bâti*
Bâtisse composé de plusieurs volumes.
- *Typologie architecturale*
Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuiles canal. Corps principal à usage d'habitation rénové et toiture 2 pans avec 3 rangs de génoises.



Parties concernées par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 150 mètres à l'Ouest de la bâtisse de l'autre côté de la route départementale n°105. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par la route départementale n°105 et par la voie communale n°1.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*
Accès à partir de la route départementale n°105.
- *Proximité réseaux*
Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne :
- la partie arrière de la bâtisse à usage de remise,
- une aile d'ancien usage agricole (écurie ou porcherie),
- deux volumes mitoyens à l'habitation.
Ces entités pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section ZE parcelle 41



VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse entourée de terres agricoles (cultures de blé).

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de volumes simples.

- Typologie architecturale

Corps principal à usage d'habitation rénové, toiture 2 pans en tuiles canal avec 2 rangs de génoises, bâtiment annexe en pierre.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 400 mètres au Nord Est de la bâtisse. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison de l'accès aux parcelles agricoles voisines par les voies communales n°1 et 9.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir d'une voie communale.

- Proximité réseaux

Raccordement au réseau électrique et à l'alimentation en eau potable.



POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation une annexe mitoyenne à l'habitation qui pourra faire l'objet du changement de destination.



Annexes faisant l'objet du changement de destination



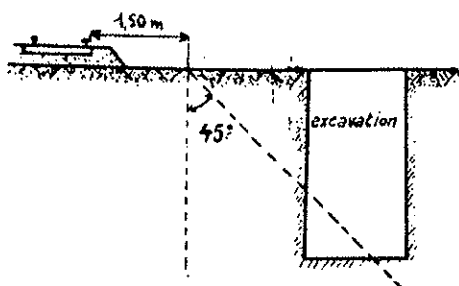


Figure 16

Excavation dangereuse en terrain stable

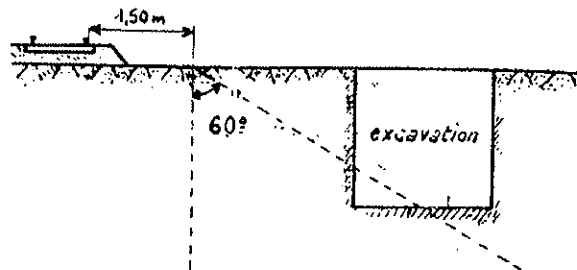


Figure 17

Excavation dangereuse en terrain peu stable

Si le riverain continue les fouilles et qu'il n'apparaît pas que des précautions suffisantes aient été prises (boisages, étalements...), il appartient aux Chefs d'Etablissements de l'Équipement d'attirer l'attention de l'Administration compétente sur les dangers résultant des travaux exécutés.

Article 20 Dépôts de matières inflammables - (article 7 de la loi du 15 juillet 1845).

Les dépôts de matières inflammables ne peuvent être établis à moins de 20 mètres de la limite légale du chemin de fer (figure 18).

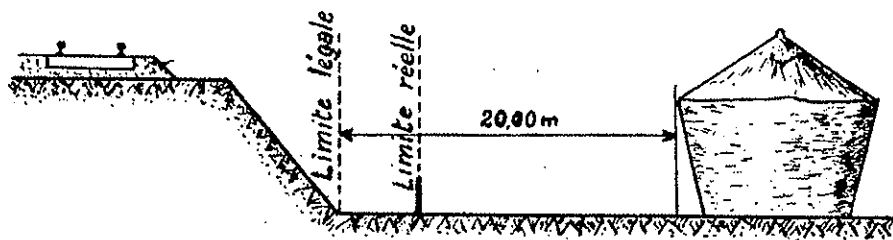


Figure 18

Cette interdiction ne s'applique pas aux dépôts provisoires de récoltes établis pendant le temps de la moisson, et, par assimilation, aux dépôts de fumier et de gadoue pendant le laps de temps nécessaire à leur enfouissement.

Les principales matières inflammables sont :

- les meules de céréales et de pailles diverses ;
- les fumiers, les dépôts d'ordures et gadoues ;
- les bois de mine, les bois de sciage, les planches de bois tendre, tels que pin, sapin, peuplier ;
- les planches de bois dur d'une épaisseur inférieure à 26 mm, les déchets de bois, copeaux et sciures ;
- les couvertures en chaume ;
- les broussailles et herbes sèches coupées provenant spontanément du sol et amoncées ou réunies, etc. ;
- les hydrocarbures même enfermés dans des réservoirs hermétiquement clos ;
- les dépôts de vieux pneus à l'air libre.

Ne sont pas considérés comme matières inflammables :

- les couvertures en carton bitumé et sablé ;
- les bois en grumes, les planches de bois dur d'une épaisseur au moins égale à 26 mm, les poutrelles et chevrons à condition que les dépôts ne contiennent pas de déchets, de sciures, fagots ou autres menus bois.

D'une manière générale, le caractère inflammable des dépôts s'apprécie d'après la consistance physique et non d'après une référence à un règlement ministériel.

Les prescriptions légales (zones de protection, distances réglementaires, etc.) destinées à éviter les incendies le long des voies sont détaillées dans l'Instruction Générale EF 10 E 1 n°1.

Article 21 Installations classées

En dehors des prescriptions applicables aux dépôts de matières inflammables, la loi du 15 juillet 1845 ne donne aucune directive pour l'implantation de telles installations par rapport au chemin de fer. Les conditions de création de ces installations sont données dans l'Instruction Générale AG 2 H n° 1.

Article 22 Dépôts d'explosifs

Les conditions d'installation de tels dépôts à proximité ou dans l'enceinte du chemin de fer sont données dans l'Instruction Générale AG 2 H n° 2.

Article 23 Dépôts de matières non inflammables - (article 8 de la loi du 15 juillet 1845)

Aucun dépôt de matières non inflammables ne peut être constitué à moins de 5 m de la limite légale du chemin de fer (*figure 19*), sauf dérogation accordée par le Préfet, préalablement à l'installation du dépôt (1).

Ces prescriptions sont applicables même dans le cas où il existe un mur séparatif entre le chemin de fer et une propriété riveraine.

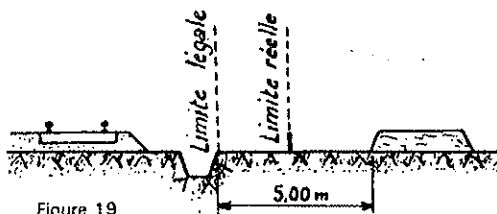


Figure 19

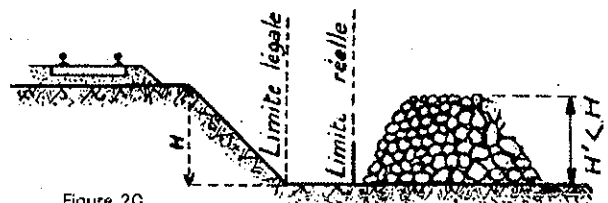


Figure 20

Les dépôts de matières non inflammables peuvent être constitués à la limite réelle du chemin de fer sans dérogation seulement dans les deux cas suivants :

- si le chemin de fer est en remblai à la condition que la hauteur du dépôt n'excède pas la hauteur du remblai du chemin de fer (*figure 20*),
- s'il s'agit d'un dépôt temporaire d'engrais ou autres objets nécessaires à la culture des terres.

Article 24 Visibilité aux abords des passages à niveau

a) Servitudes résultant d'un plan de dégagement

1 — Procédure

Indépendamment des servitudes imposées par la loi du 15 juillet 1845, les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée peuvent être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Ces servitudes peuvent comporter diverses obligations, savoir :

- obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain à un niveau au plus égal au niveau fixé par le plan de dégagement,
- interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter ou de faire des installations quelconques au-dessus du niveau fixé par le plan,
- droit pour l'Administration d'opérer la résection des talus, remblais et de tous obstacles naturels de manière à réaliser les conditions de vue satisfaisantes.

(1) Article 9 de la loi du 15 juillet 1845.

T1 - SERVITUDES RELATIVES AUX CHEMINS DE FER

1^{ERE} PARTIE - SERVITUDES GREVANT LES PROPRIETES RIVERAINES DU CHEMIN DE FER

I – GENERALITES

A – Nom officiel de la servitude

Servitude relative au chemin de fer.

Servitudes de grande voirie

- alignement ;
- occupation temporaire des terrains en cas de réparation ;
- distance à observer pour les plantations et l'élagage des arbres plantés ;
- mode d'exploitation des mines, carrières et sablières.

Servitudes spéciales

- constructions ;
- excavations ;
- dépôt de matières inflammables ou non.

Servitudes de débroussaillage

B – Références des textes législatifs qui permettent de l'instituer

- Loi du 15 juillet 1845 modifiée par la loi n° 90-7 du 2 janvier 1990 – Décret portant règlement d'administration publique du 11 septembre 1939.
- Décret du 22 mars 1942.
- Code des Mines – articles 84 modifié et 107.
- Code forestier – articles L. 322-3 et L. 322-4.
- Loi du 29 décembre 1892 – occupation temporaire.
- Décret-loi du 30 octobre 1935 modifié en son article 6 par la loi du 27 octobre 1942 relatif à la servitude de visibilité concernant les voies publiques et les croisements à niveau.
- Décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales.
- Ministère des Transports, Direction des Transports Terrestres.
- Décret n° 54.321 du 15 mars 1954 pour l'exploitation des carrières à ciel ouvert.
- Décret n° 59.962 du 31 juillet 1959 modifié fixant les prescriptions spéciales à respecter pour les tirs à la mine aux abords du chemin de fer.
- Décret n° 69.601 du 10 juin 1969 relatif à la suppression des installations lumineuses de nature à créer un danger pour la circulation des trains.
- Décret n° 80.331 du 7 mai 1980 portant règlement général des industries excavatrices.

C – Ouvrage créant la servitude

Ligne à Grande Vitesse : Combs-la-Ville à Saint-Louis (752000)

D – Service responsable de la servitude

SNCF DTISE
5-6 place Charles Béraudier
Immeuble le Rhodanien
69003 LYON
Tel : 04.78.65.52.53

II - PROCEDURE D'INSTITUTION

A – Procédure

Application des dispositions de la loi du 15 juillet 1845 sur la police des chemins de fer, qui a institué des servitudes à l'égard des propriétés riveraines de la voie ferrée.

Sont applicables aux chemins de fer :

- les lois et règlements sur la grande voirie qui ont pour objet d'assurer la conservation des fossés, talus, haies et ouvrages, le pacage des bestiaux et les dépôts de terre et autres objets quelconques (articles 2 et 3 de la loi du 5 juillet 1845) ;
- les servitudes spéciales qui font peser des charges particulières sur les propriétés riveraines afin d'assurer le bon fonctionnement du service public que constituent les communications ferroviaires (articles 5 et suivants de la loi du 15 juillet 1845) ;
- les lois et règlements sur l'extraction des matériaux nécessaires aux travaux publics (loi du 28 décembre 1892 sur l'occupation temporaire).

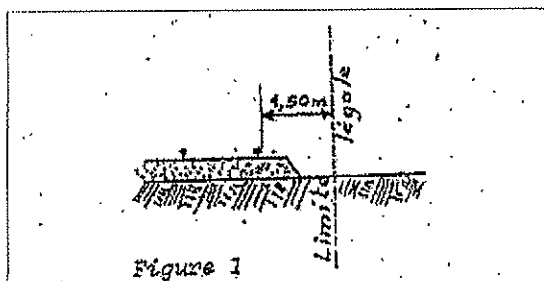
Les servitudes de grande voirie s'appliquent dans des conditions un peu particulières.

Les distances fixées par la loi du 15 juillet 1845 sont calculées à partir de la limite légale du chemin de fer, laquelle est indépendante de la limite réelle du domaine concédé à la SNCF.

Selon l'article 5 de cette loi, la limite légale du chemin de fer est déterminée de la façon suivante :

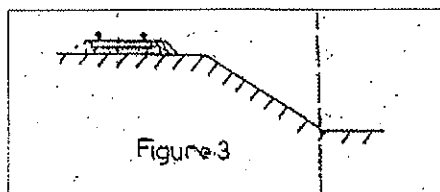
a) Voie en plate forme sans fossé :

Une ligne idéale tracée à 1,50 m du bord du rail extérieur (figure 1).



c) Voie en remblai :

L'arête inférieure du talus de remblai (figure 3).



OU

Le bord extérieur du fossé si cette voie comporte un fossé (figure 4).

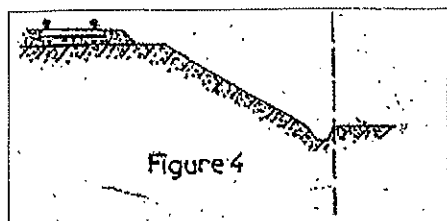


Figure 4

d) Voie en déblai

L'arête supérieure du talus de déblai (figure 5).

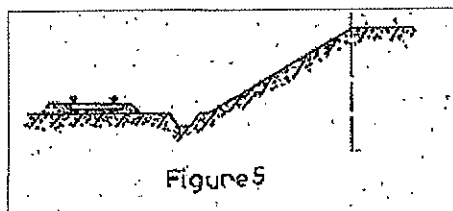


Figure 5

Dans le cas d'une voie posée à flanc de coteau, la limite légale à considérer est constituée par le point extrême des déblais ou remblais effectués pour la construction de la ligne et non la limite du talus naturel (figures 6 et 7).

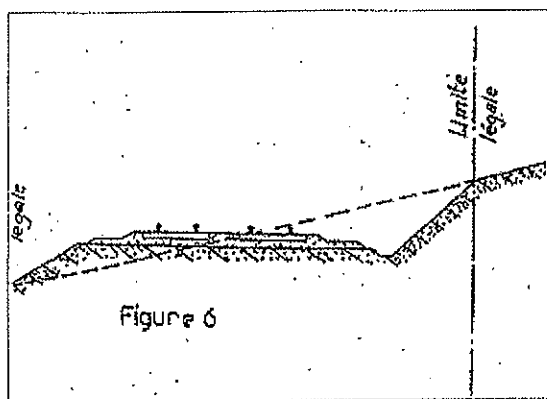


Figure 6

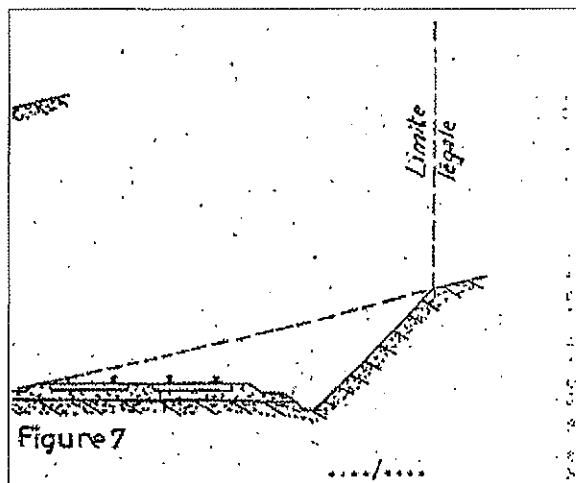


Figure 7

Lorsque le talus est remplacé par un mur de soutènement, la limite légale est, en cas de remblai, le pied et en cas de déblai, le crête de ce mur (figures 8 et 9).

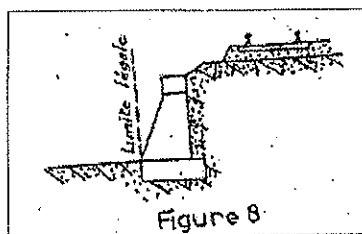


Figure 8

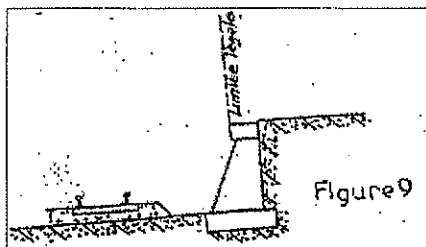


Figure 9

Lorsque le chemin de fer est établi en remblai et que le talus a été rechargé ou modifié par suite d'apport de terre ou d'épuration de ballast, la limite légale pourra être déterminée à partir du pied du talus primitif, à moins, toutefois, que cet élargissement de plate forme ne soit destiné à l'établissement prochain de nouvelles voies.

En bordure des lignes à voie unique dont la plate forme a été acquise pour deux voies, la limite légale est déterminée en supposant la deuxième voie construite avec ses talus et fossés.

Il est par ailleurs fait observer que les servitudes prévues par la loi du 5 juillet 1845 sur la police des chemins de fer n'ouvrent pas droit à l'indemnité.

Enfin, il est rappelé qu'indépendamment des servitudes énumérées ci-dessus – dont les conditions d'application vont être maintenant précisées – les propriétaires riverains du chemin de fer doivent se conformer, le cas échéant, aux dispositions de la loi de 1845, concernant les dépôts temporaires et l'exploitation des mines et carrières à proximité des voies ferrées.

1) Alignement

L'alignement est la procédure par laquelle l'Administration détermine les limites du domaine public ferroviaire.

Tout propriétaire riverain du chemin de fer qui désire élever une construction ou établir une clôture doit demander l'alignement. Cette obligation s'impose non seulement aux riverains de la voie ferrée proprement dite, mais encore à ceux des autres dépendances du domaine public ferroviaire telles que gares, cours de gare, avenues d'accès, ...

L'alignement est délivré par arrêté préfectoral. Cet arrêté indique aussi les limites de la zone de servitudes à l'intérieur de laquelle il est interdit, en application de la loi du 15 juillet 1845, d'élever des constructions, d'établir des plantations ou d'effectuer des excavations.

L'alignement ne donne pas aux riverains du chemin de fer, les droits qu'il confère le long des voies publiques, dites « aisances de voirie ». Ainsi, aucun accès ne peut être pris sur la voie ferrée.

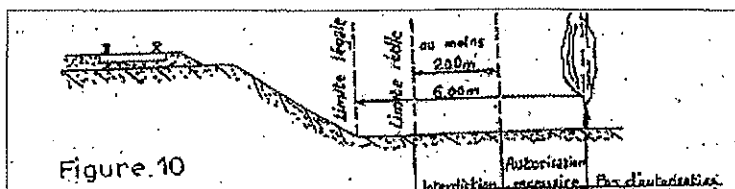
2) Ecoulement des eaux

Les riverains du chemin de fer doivent recevoir les eaux naturelles telles que les eaux pluviales, de source ou d'infiltration provenant normalement de la voie ferrée ; ils ne doivent rien entreprendre qui serait de nature à gêner leur libre écoulement ou à provoquer leur refoulement dans les emprises ferroviaires.

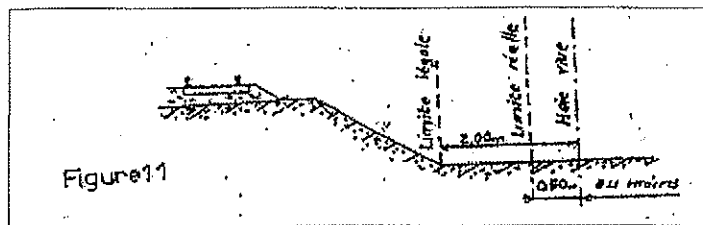
D'autre part, si les riverains peuvent laisser écouler sur le domaine ferroviaire les eaux naturelles de leurs fonds, dès l'instant qu'ils n'en modifient ni le cours ni le volume, par contre, il leur est interdit de déverser leurs eaux usées dans les dépendances du chemin de fer.

3) Plantations

- a) Arbres à haute tige : aucune plantation d'arbres à haute tige ne peut être faite à moins de 6 m de la limite légale du chemin de fer. Toutefois, cette distance peut être ramenée à 2 m par autorisation préfectorale (figure 10).



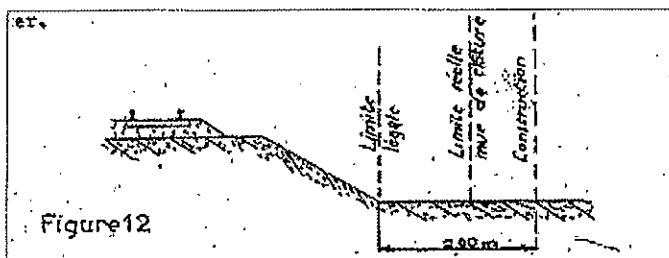
- b) Haies vives : Elles ne peuvent être plantées à l'extrême limite des propriétés riveraines : une distance de 2 mètres de la limite doit être observée sauf dérogation accordée par le Préfet qui peut réduire cette distance jusqu'à 0,50 m (figure 11).



Dans tous les cas, l'application des règles ci-dessus ne doit pas conduire à planter un arbre à moins de 2 m de la limite réelle du chemin de fer et une haie vive à moins de 0,50 m de cette limite.

4) Constructions

Indépendamment des marges de reculement susceptibles d'être prévues dans les plans d'occupation des sols, aucune construction autre qu'un mur de clôture, ne peut être établie à moins de 2 m de la limite légale du chemin de fer (figure 12).



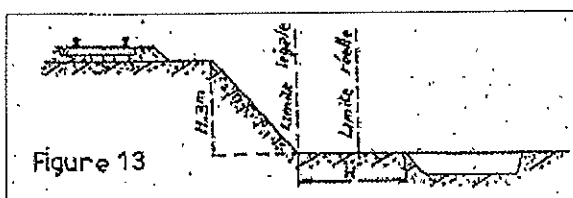
Il résulte des dispositions précédentes que si les clôtures sont autorisées à la limite réelle du chemin de fer, les constructions doivent être établies en retrait de cette limite réelle dans le cas où celle-ci est située à moins de 2 m de la limite légale.

Cette servitude de reculement ne s'impose qu'aux propriétés riveraines de la voie ferrée proprement dite, qu'il s'agisse d'une voie principale ou d'une voie de garage ou encore de terrains acquis pour la pose d'une nouvelle voie.

Il est, par ailleurs, rappelé qu'il est interdit aux propriétaires riverains du chemin de fer d'édifier, sans l'autorisation de la SNCF, des constructions qui, en raison de leur implantation, entraîneraient, par application des dispositions d'urbanisme, la création de zones de prospect sur le domaine public ferroviaire.

5) Excavations

Aucune excavation ne peut être effectuée en bordure de la voie ferrée lorsque celle-ci se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, dans une zone de largeur égale à la hauteur du remblai mesurée à partir du pied du talus (figure 13).



6) Servitudes de visibilité aux abords des passages à niveau

Les propriétés riveraines ou voisines du croisement à niveau d'une voie publique et d'une voie ferrée sont susceptibles d'être frappées de servitudes de visibilité en application du décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

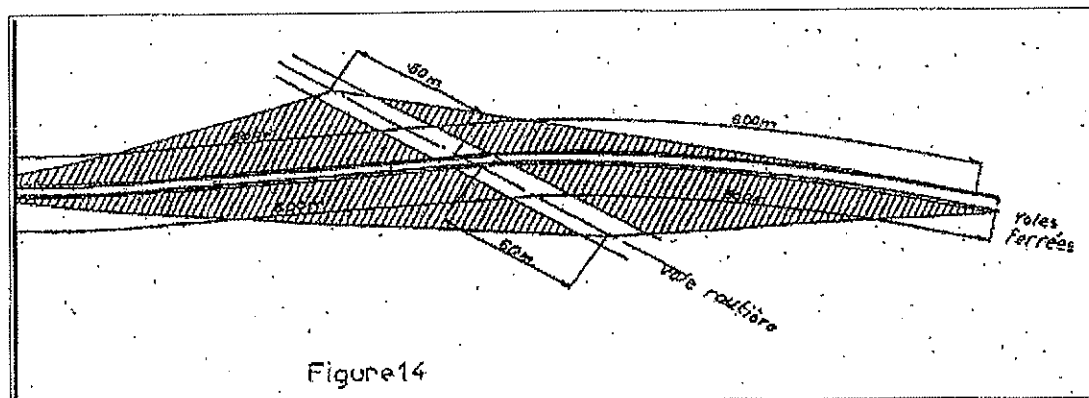
Ces servitudes peuvent comporter, suivant les cas :

- l'obligation de supprimer les murs de clôture ou de les remplacer par des grilles, de supprimer les plantations gênantes, de ramener et de tenir le terrain et toute superstructure à un niveau déterminé ;
- l'interdiction de bâtir, de placer des clôtures, de remblayer, de planter et de faire des installations au-dessus d'un certain niveau ;
- la possibilité, pour l'Administration, d'opérer la résection des talus, remblai et tous obstacles naturels, de manière à réaliser des conditions de vue satisfaisantes.

Un plan de dégagement soumis à enquête détermine, pour chaque parcelle, la nature des servitudes imposées, lesquelles ouvrent droit à indemnité.

A défaut de plan de dégagement, la Direction Départementale de l'Équipement soumet à la SNCF pour avis, les demandes de permis de construire intéressant une certaine zone au voisinage des passages à niveau non gardés.

Cette zone est représentée par des hachures sur le croquis ci-dessous (figure 14).



B - Indemnisation

L'obligation de procéder à la suppression de constructions existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 de la loi du 10 juillet 1845) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité fixée comme en matière d'expropriation.

L'obligation de procéder à la suppression de plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux existant au moment de la promulgation de la loi de 1845 ou lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10) ouvre aux propriétaires un droit à indemnité déterminée par la juridiction administrative, selon les règles prévues en matière de dommages de travaux publics.

L'obligation de débroussaillage, conformément aux termes de l'article 180 du code forestier, ouvre aux propriétaires un droit à indemnité. En cas de contestation, l'évaluation en sera faite en dernier ressort par le Tribunal d'Instance.

B - Limitation au droit d'utiliser le sol

1) Obligations passives

Obligation pour les riverains voisins d'un croisement à niveau de supporter les servitudes résultant d'un plan de dégagement établi en application du décret-loi du 30 octobre 1935, modifié le 27 octobre 1942, concernant les servitudes de visibilité.

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de procéder à l'édification d'aucune construction autre qu'un mur de clôture dans une distance de 2 m d'un chemin de fer. Cette distance est mesurée soit de l'arête supérieure du déblai, soit de l'arête inférieure du talus du remblai, soit du bord extérieur des fossés du chemin et à défaut d'une ligne tracée à 1,50 m à partir des rails extérieurs de la voie de fer. L'interdiction ne s'impose qu'aux riverains de la voie ferrée proprement dite et non pas aux dépendances du chemin de fer non pourvues de voies ; elle concerne non seulement les maisons d'habitation mais aussi les magasins, hangars, écuries, ... (article 5 de la loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de planter des arbres à moins de 6 m de la limite de la voie ferrée constatée par un arrêté d'alignement et des haies vives à moins de 2 m. Le calcul de la distance est fait d'après les règles énoncées ci-dessus en matière de constructions (application des règles édictées par l'article 5 de la loi du 9 Ventôse an XIII).

Interdiction d'établir aucun dépôt de pierres ou objets non inflammables pouvant être projetés sur la voie à moins de 5 m. Les dépôts effectués le long des remblais sont autorisés lorsque la hauteur du dépôt est inférieure à celle du remblai (article 8 – loi du 15 juillet 1845).

Interdiction d'établir aucun dépôt de matières inflammables et des couvertures en chaume à moins de 20 m d'un chemin de fer.

Interdiction aux riverains d'un chemin de fer, qui se trouve en remblai de plus de 3 m au-dessus du terrain naturel, de pratiquer des excavations dans une zone de largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus (article 6 – loi du 15 juillet 1845).

Interdiction aux riverains de la voie ferrée de déverser leurs eaux résiduelles dans les dépendances de la voie ferrée (article 3 – loi du 15 juillet 1845).

2) Droits résiduels du propriétaire

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de construire à moins de 2 m au chemin de fer, lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent (article 9 – loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les riverains, propriétaires de constructions antérieures à la loi de 1845 ou existant lors de la construction d'un nouveau chemin de fer, de les entretenir dans l'état où elles se trouvaient à cette époque (article 5 – loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'obtenir, par décision du Préfet, une dérogation à l'interdiction de planter des arbres (distance ramenée de 6 à 2 m) et des haies vives (distance ramenée de 2 à 0,50 m).

Possibilité pour les propriétaires riverains d'exécuter des travaux concernant les mines et carrières à proximité des voies ferrées, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale déterminant, dans chaque cas, la distance à observer entre le lieu des travaux et le chemin de fer.

Une indemnité est due aux concessionnaires de mines établies antérieurement, du fait du dommage permanent résultant de l'impossibilité d'exploiter des richesses minières dans la zone prohibée.

En dehors des cas énoncés ci-dessus, les servitudes applicables aux riverains du chemin de fer n'ouvrent pas droit à indemnité.

C - Publicité

En matière d'alignement, délivrance de l'arrêté d'alignement par le Préfet.

III - EFFET DE LA SERVITUDE

A - Prerogatives de la puissance publique

1) Prerogatives exercées directement par la puissance publique

Possibilité pour la SNCF, quand le chemin de fer traverse une zone boisée, d'exécuter à l'intérieur d'une bande de 20 m de largeur calculée du bord extérieur de la voie et après en avoir avisé les propriétaires, les travaux de débroussaillage de morts-bois (article L. 322-3 et L. 322-4 du code forestier).

2) Obligations de faire, imposées au propriétaire

Obligation, pour le riverain, avant tous travaux de construction, de demander la délivrance de son alignement.

Obligation, pour les propriétaires riverains, de procéder à l'élagage des plantations situées sur une longueur de 50 m de part et d'autre des passages à niveau, ainsi que de celles faisant saillie sur la zone ferroviaire après intervention pour ces dernières d'un arrêté préfectoral (loi des 16 et 24 août 1790). Sinon, intervention d'office de l'Administration.

Obligation pour les riverains d'une voie communale au croisement avec une voie ferrée de maintenir et ce sur une distance de 50 m de part et d'autre du centre du passage à niveau, les haies à une hauteur de 1 m au-dessus de l'axe des chaussées et les arbres à haut jet à 3 m (décret du 14 mars 1964 relatif aux voies communales).

Application aux croisements à niveau non munis de barrières, d'une voie publique et d'une voie ferrée, des dispositions relatives à la servitude de visibilité, figurant au décret-loi du 30 octobre 1935 modifié par la loi du 27 octobre 1942.

Obligation, pour les propriétaires, sur ordre de l'Administration, de procéder, moyennant indemnité, à la suppression des constructions, plantations, excavations, couvertures en chaume, amas de matériaux combustibles ou non existant dans les zones de protection édictées par la loi du 15 juillet 1845 et pour l'avenir lors de l'établissement de nouvelles voies ferrées (article 10 – loi du 15 juillet 1845).

En cas d'infractions aux prescriptions de la loi du 15 juillet 1845, réprimées comme en matière de grandes voiries, les contrevenants sont condamnés par le Juge Administratif à supprimer, dans un délai donné, les constructions, plantations, excavations, couvertures, dépôts contraires aux prescriptions, sinon la suppression a lieu d'office aux frais du contrevenant (article 11 – alinéas 2 et 3 – loi du 15 juillet 1845).

Possibilité pour les propriétaires riverains de pratiquer des excavations, en bordure de voie ferrée, en remblai de plus de 3 m dans la zone d'une largeur égale à la hauteur verticale du remblai mesurée à partir du pied du talus, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation préfectorale délivrée après consultation de la SNCF.

Possibilité pour les propriétaires riverains de procéder à des dépôts d'objets non inflammables, dans la zone de prohibition lorsque la sûreté publique, la conservation du chemin de fer et la disposition des lieux le permettent, à condition d'en avoir obtenu l'autorisation du Préfet.

Les dérogations accordées à ce titre sont toujours révocables (article 9 – loi du 15 juillet 1845).

2^{EME} PARTIE - PROSPECTS SUSCEPTIBLES D'AFECTER LE DOMAINE FERROVIAIRE

L'attention des constructeurs est appelée sur le fait qu'au regard de l'application des règlements d'urbanisme, le domaine ferroviaire doit être assimilé, non pas à la voirie routière, mais à une propriété privée, sous réserve, le cas échéant, des particularités tenant au régime de la domanialité publique.

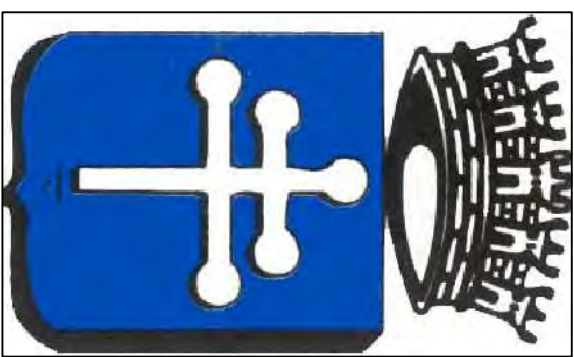
Les constructeurs ne peuvent, par conséquent, constituer sur le domaine ferroviaire les prospects qu'ils sont en droit de prendre sur la voirie routière ; ils sont tenus de se conformer aux dispositions relatives à l'implantation des bâtiments par rapport aux fonds voisins, telles qu'elles sont prévues par le plan d'occupation des sols ou, à défaut, par le règlement national d'urbanisme.

En outre, compte tenu des nécessités du service public du chemin de fer, des prospects ne peuvent grever les emprises ferroviaires que dans la mesure où ils sont compatibles avec l'affectation donnée à ces emprises.

Dès lors, tout constructeur qui envisage d'édifier un bâtiment qui prendrait prospect sur le domaine ferroviaire, doit se rapprocher de la SNCF et à cet effet, s'adresser au Chef de la Division de l'Equipement de la Région.

La SNCF examine alors, si les besoins du service public ne s'opposent pas, à la création du prospect demandé. Dans l'affirmative, elle conclut, avec le propriétaire intéressé, une convention aux termes de laquelle elle accepte, moyennant le versement d'une indemnité, de constituer une servitude non aedificandi sur la partie du domaine ferroviaire frappée du prospect en cause.

Si cette servitude affecte une zone classée par sa destination dans le domaine public ferroviaire, la convention précitée ne deviendra définitive qu'après l'intervention d'une décision ministérielle ayant pour objet de soustraire cette zone au régime de la domanialité publique.



Commune
de
MARSANNE



EURÉCE
Union des Régions de l'Est de la France

PLAN LOCAL
D'URBANISME

Chambre d'agriculture
départementale
d'urbanisme

Droit de Préemption Urbain

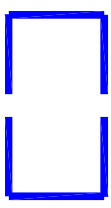
21, rue Buis des Lacs
73 375 Le Bourget du Lac Cedex
04 79 23 03 50 fax 04 79 24 66
La Mairie
04 79 63 84 60 fax 04 79 63 13 46

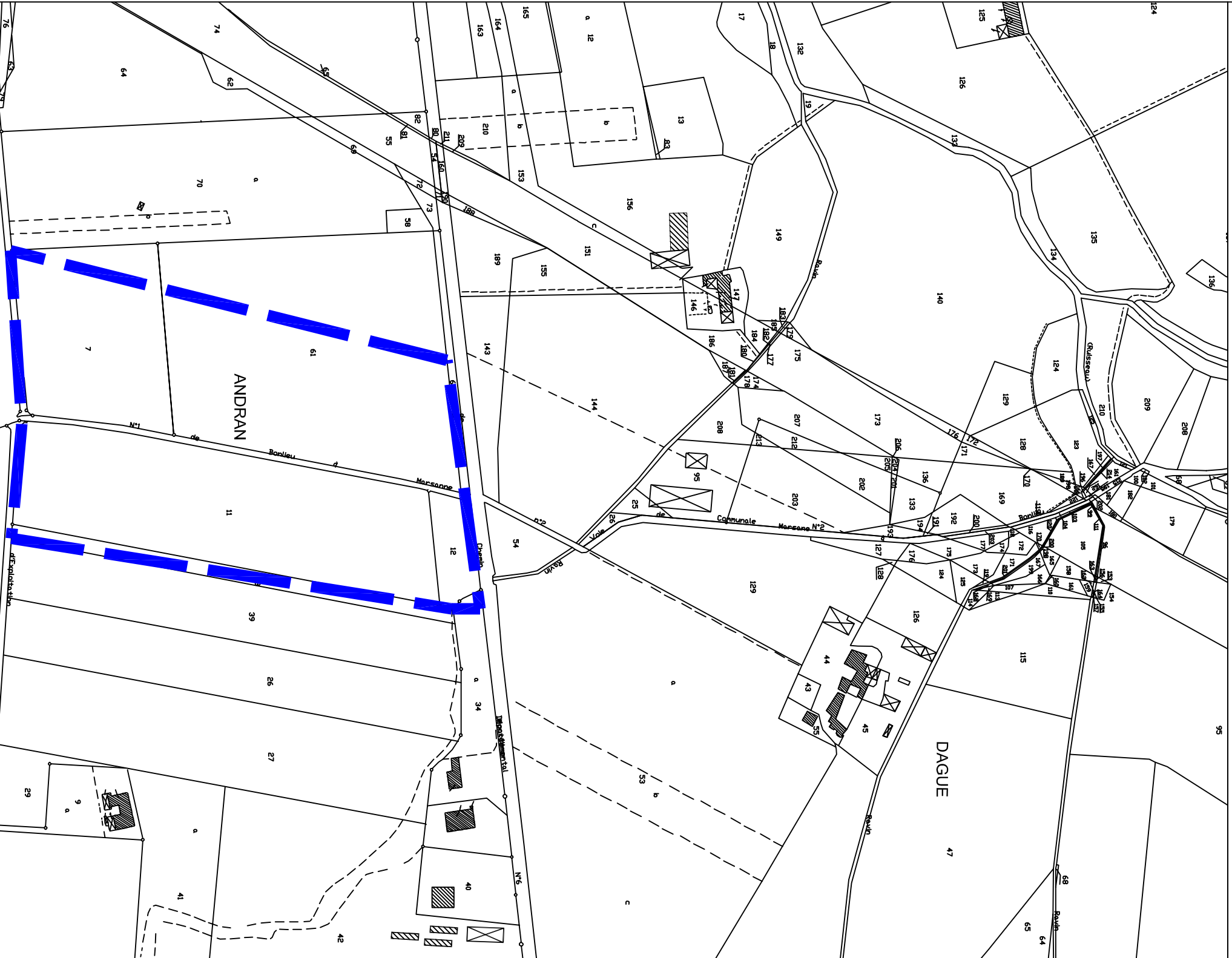
Fond de plan cadastriel

Edition du 12 août 2004

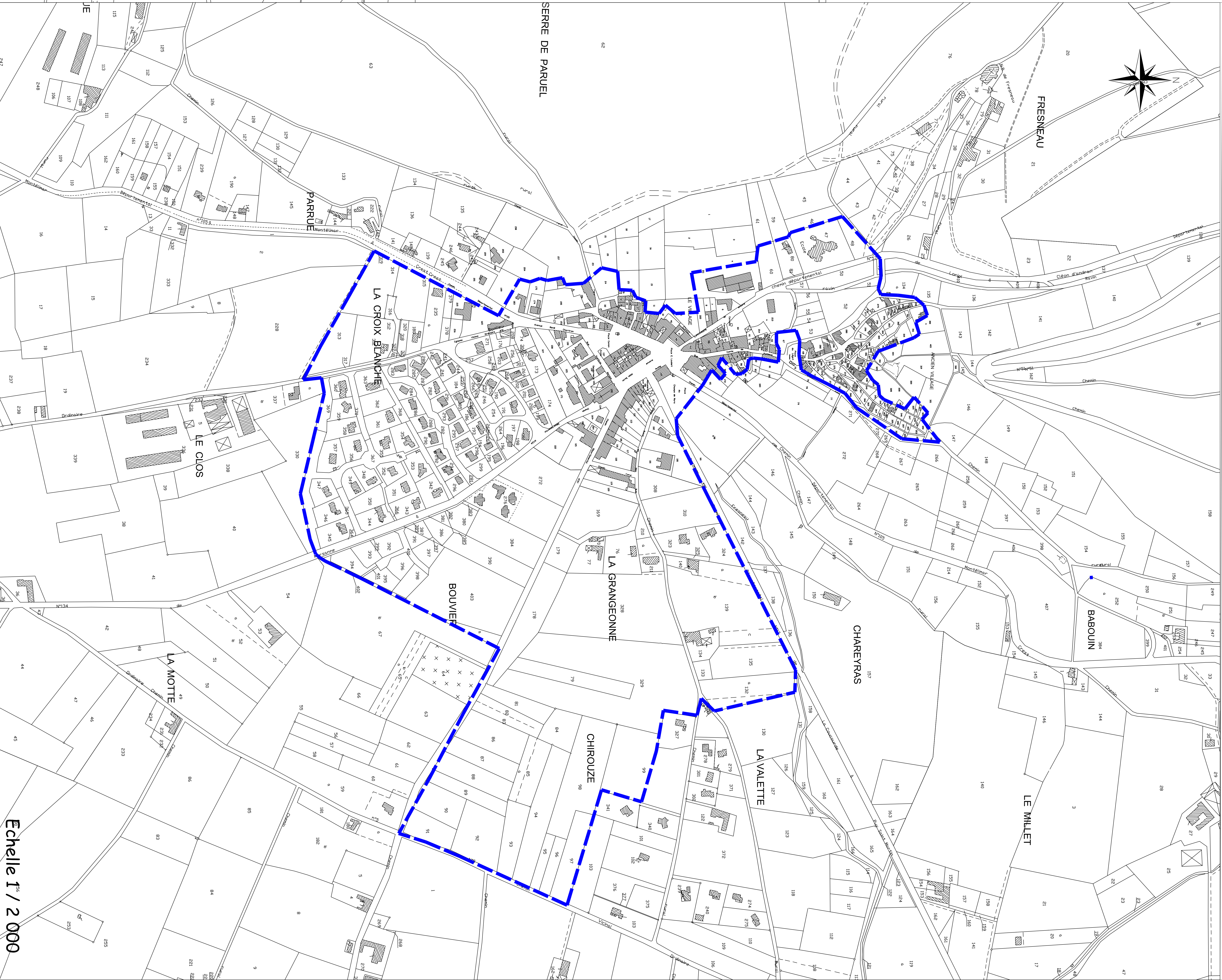
FV

Légende

 Périmètre du DPU



Echelle 1 / 4 000



Echelle 1 / 2 000



COMMUNE DE MARSANNE

PLAN LOCAL D'URBANISME

ANNEXES SANITAIRES

PIECE 6.1 a – Note sur les réseaux, l'élimination des déchets et les secteurs affectés au bruit



EURYÈCE

cabinet d'études
environnement
urbanisme
foncier

ZI Bois des Lots
Allée du Rossignol
26 130 SAINT PAUL TROIS CHATEAUX

Téléphone : 04-75-04-78-24
Télécopie : 04-75-04-78-29

Réf doc : R10004- ER1- ETU- ME- 1 – 011

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL	R.GIRARD	27/08/2012	Création

SOMMAIRE

1	L'ELIMINATION DES DECHETS.....	3
2	L'EAU POTABLE	4
3	L'ASSAINISSEMENT	5
4	SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT	6

Table des tableaux, figures et illustrations

FIGURE 1	ARRPETE N°970 DU 15 MARS 1999	7
----------	-------------------------------------	---

1 L'ÉLIMINATION DES DÉCHETS

Le service de ramassage des ordures ménagères est géré par la communauté de commune du Pays de Marsanne. Il est confié à un prestataire de service, la Société COVED.

Il est effectué deux fois par semaine et dessert toutes les habitations (bacs qui regroupent 5 à 6 maisons).

Les déchets sont collectés et évacués par camion à Roussas où ils sont enfouis.

2 L'EAU POTABLE

La commune est alimentée en eau potable à partir de plusieurs sources :

- Aigrebrouille, d'un débit d'étiage de 0,4 l/s
- Babouin, d'un débit d'étiage de 3,5 l/s
- Parizot, d'un débit d'étiage de 1,5 l/s
- Fresnau et Fontounes.

Son réseau de distribution comprend :

1/ Réseau très haut, service desservi par un surpresseur piqué sur le réservoir du village

2/ Réseau haut, service desservi à partir du réservoir du village par les sources Fontounes et Fresnau gravitairement, et par la source Babouin en appoint de pompage

3/ Réseau bas et moyen, service alimenté gravitairement par les sources et réservoirs Babouin, Parizot et Aigrebrouille.

Le réseau de distribution s'étend à toute la commune à partir de ces quatre réservoirs. Des modifications du réseau ont notamment été réalisées en raison du passage du TGV Méditerranée.

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AUa est subordonnée à la réalisation du prolongement du réseau d'eau potable le long du chemin départemental n° 107.

3 L'ASSAINISSEMENT

La commune de Marsanne est desservie par un réseau public d'assainissement dont une partie est ancienne et de type unitaire et l'autre, plus récente, en système séparatif (eaux usées).

Le réseau unitaire se présente sous la forme de galeries importantes dans le centre du village. Le centre de santé de Fresnau est raccordé sur une de ces galeries par un collecteur unitaire de diamètre inconnu. Il est raccordé à l'aval sur le réseau d'eaux usées avec interposition d'un déversoir d'orage.

La station d'épuration construite en 1969, pour une équivalence de 500 habitants, est du type « aération prolongée ».

En 1990, la commune a réalisé des travaux d'amélioration de cette station : installation d'un dégrillage suivi d'un déversoir d'orage, turbine de 1,5 kw plus performante, création d'un deuxième lit de séchage de 35 m². Ces travaux étaient nécessaires pour épurer de manière satisfaisante les eaux usées produites par la population actuelle.

L'étude du Schéma Directeur d'Assainissement (1998) prévoit l'extension du réseau de collecte des eaux usées avec la création d'une nouvelle station d'épuration de 620 équivalents habitants. L'emplacement de cette nouvelle station d'épuration a été réservé par le PLU.

La réalisation de ses travaux pourra être une condition à l'urbanisation de la zone AU « Chirouze » bien qu'elle soit apte à recevoir de l'assainissement autonome ; en effet, sa présence au cœur du village et sa superficie pouvant recevoir une cinquantaine de constructions impose un système d'assainissement adapté.

La zone AUa prévoit quant à elle de l'assainissement autonome dans les mêmes conditions que les zones Un.

Le système d'assainissement autonome préconisé dans l'étude du Schéma Directeur d'Assainissement est le filtre à sable vertical non drainé de surface de 20 m² (zone jaune) et de 30 m² (zone orange) pour 4 personnes (cf. Etude du Schéma Directeur d'Assainissement en annexe du PLU).

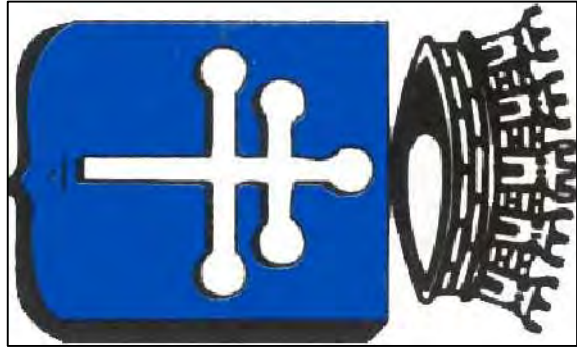
4 SECTEURS AFFECTES PAR LE BRUIT

Le territoire de Marsanne est traversé par une infrastructure ferroviaire (ligne TGV) concernée par l'arrêté n° 970 du Préfet de la Drôme ci-joint.

La largeur des secteurs affectés par le bruit est de 300 mètres de part et d'autre de l'emprise du TGV (à partir du bord du rail extérieur de la voie la plus proche).

VOIR CI-APRES : ARRETE N°970 DU 15 MARS 1999

FIGURE 1 ARRPETE N°970 DU 15 MARS 1999



MARSANNE

RESEAUX D'EAU POTABLE



EURÉCE
cahier créoles
urbanisme

PLAN

Défense

21, rue de la République
20 330 Saint Paul 3 Châteaux
06 47 75 07 29

LOCAL

Service

La Nébouze
06 47 75 07 29
06 47 75 07 29

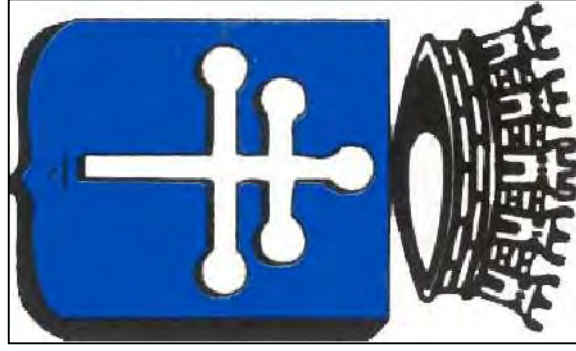
DURANISME

Échelle 1 / 6 000

Légende

- Réseau eau potable existant
- Réseau eau potable projeté
- Déversoir





MARSANNE

RESEAUX D'ASSAINISSEMENT



PLAN

LOCAL

DURBANISME

Z.I. des Bois des Lacs

04 75 34 78 24

04 75 34 78 25

La Mardolène

73 342 Lardolène

Tel. 04 75 63 13 46

Echelle 1 / 1 500

Légende

- Collecteur unitaire existant
- Collecteur eaux usés existant (Ø150)
- Collecteur eaux usés projeté
- Réseau eau potable
- Emplacement de la station d'épuration
- Poste de refoulement
- Déversoir d'orage
- Regard
- Grille

