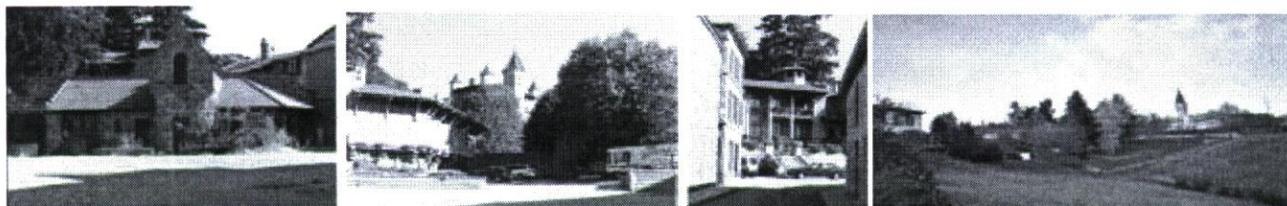


DEPARTEMENT DU RHONE

COMMUNE DE BULLY



PLAN LOCAL D'URBANISME



4 -3 - Plan de détail

Inventaire du patrimoine agricole
aux titres du L123-1-7 et L123.3.1 du Code de l'Urbanisme

Révision prescrite le :

6 Septembre 2002

Arrêtée le :

3 Juillet 2006

Approuvée le :

17 Septembre 2007

Exécutoire à compter du:

Conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme, « Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole. »

Les bâtiments doivent répondre à des critères de choix portant notamment sur la typologie, la nature des matériaux, l'état général, l'histoire du lieu, l'impact sur l'activité agricole et le fonctionnement urbain.

Les critères de choix

L'inventaire a été réalisé suivant une grille d'analyse portant sur 6 critères.

Pour chaque critère, une grille de valeur est proposée de 1 (l'intérêt le plus fort) à 4 (l'intérêt le plus faible) permettant d'évaluer les bâtiments.

- LA TYPOLOGIE :

Le bâtiment qui fera l'objet d'un changement de destination devra présenter un intérêt patrimonial et avoir été un lieu d'exploitation. Il doit correspondre par sa forme et ses proportions (hauteur, emprise) à un type remarquable sur la commune.

- 1 - Forme originelle
- 2 - Extension vernaculaire
- 3 - Extension contemporaine
- 4 - Remaniement massif

- LA MISE EN ŒUVRE TECHNIQUE :

De manière générale, on s'attachera à estimer les qualités architecturales et les détails techniques de mise en œuvre :

Il s'agira de s'intéresser aux matériaux et aux éléments constitutifs de la charpente, la toiture, les ouvertures et linteaux ou encore les murs pour estimer la qualité du bâtiment.

La plupart des fermes du pays lyonnais sont construites en pierre et/ou en pisé. Le matériau utilisé est un indicateur de l'âge du bâtiment. La pierre et le pisé ont été tour à tour employés de façon plus ou moins importante selon les époques.

Ainsi « Les fermes les plus anciennes sont presque entièrement construites en pierre. A partir de la deuxième moitié du XVIIIème siècle, le pisé apparaît quelque fois, puis il est de plus en plus employé. [...] Au milieu du XIXème siècle, dans certaines communes, la plupart des fermes sont en terre. Dès 1875-1880, l'emploi de la pierre revient peu à peu partout [...]. Le pisé reste utilisé pour bâtir quelques granges, étables, hangars, quand il n'est pas remplacé par le machefer ».

- 1 - Matériaux et techniques d'origine
- 2 - Matériaux traditionnels dominants (pierre, tuile, bois...)
- 3 - Matériaux contemporains de qualité (enduits, terre cuite...)
- 4 - Matériaux contemporains de qualité médiocre (fibrociment, tôle,...)

- L'ETAT GENERAL :

Il s'agit ici de procéder à une évaluation qui permettra de déterminer un niveau de menace. L'état du bâtiment peut déterminer des actions à mettre en œuvre en vue de sa préservation en dehors du cadre du PLU (Opération façade, OPAH...).

Les bâtiments peuvent être classés selon 4 niveaux qui intégreront dans l'analyse un caractère d'urgence.

Le fait que le bâtiment soit entretenu et en usage peut être un critère excluant de l'inventaire.

- 1 - Entretenu
- 2 - Inoccupé
- 3 - Abandonné
- 4 - Ruine

- L'HISTOIRE DU LIEU et la RECONNAISSANCE COLLECTIVE :

Certains éléments bâtis peuvent tirer leur intérêt d'évènements particuliers qui ont marqué l'Histoire locale plus que de leur intérêt architectural. Il s'agira donc de ne pas éluder la question de **la mémoire historique** des lieux.

Mémoire portée et entretenue par la population. Un élément patrimonial se doit d'être reconnu par une grande partie de la population pour remplir correctement son rôle identitaire.

- 1 - Impact historique extra communal
- 2 - Impact historique communal
- 3 - Impact historique propre au hameau
- 4 - Impact historique propre au lieu

- LE CONTEXTE ECONOMIQUE:

Un changement de destination doit s'envisager selon le contexte environnant.

Il s'agit de s'assurer que l'implantation d'une habitation ne se fera pas au détriment d'une exploitation agricole proche. Généralement, la règle de réciprocité impose un périmètre de 100 m vierge de toute habitation autour d'un siège d'exploitation. Il s'agira de vérifier aussi la présence du réseau d'irrigation qui est un atout pour le maintien de l'activité.

Il s'agit également d'adopter un regard prospectif et d'anticiper sur les prévisions en terme d'activité économique agricole. Il s'agit de ne pas non plus condamner toute implantation de nouveau siège agricole. La démarche devra donc nécessairement s'appuyer sur un bilan exhaustif de la question de la santé du monde agricole local.

- 1 - Sur un hameau à majorité résidentielle
- 2 - Sur un site isolé
- 3 - Sur un hameau à majorité agricole
- 4 - Sur un site d'exploitation

- LE SITE ET SON FONCTIONNEMENT

Le changement de destination d'un bâtiment ne peut se faire au détriment du fonctionnement de son environnement. Les hameaux agricoles anciens ont une densité bâtie devenue souvent incompatible avec les pratiques contemporaines.

De fait, le site doit être évalué par rapport à sa capacité à pouvoir changer de destination au regard de la qualité des espaces extérieurs, des accès à la parcelle, la capacité de stationnement, à la collecte des ordures ménagères, la largeur de la voirie, de la sécurité incendie et des possibilités d'assainissement.

Une voirie insuffisante, l'éloignement des équipements peuvent être des critères excluants.

- 1 - Faible impact (accès et stationnement existants)
- 2 - Adaptations légères (accès à créer, stationnement possible sur parcelle voisine...)
- 3 - Travaux lourds sur le bâtiment (garage à créer, espace inapproprié...)
- 4 - Voirie ou accès insuffisants, stationnement sur voie publique

Les bâtiments sélectionnés

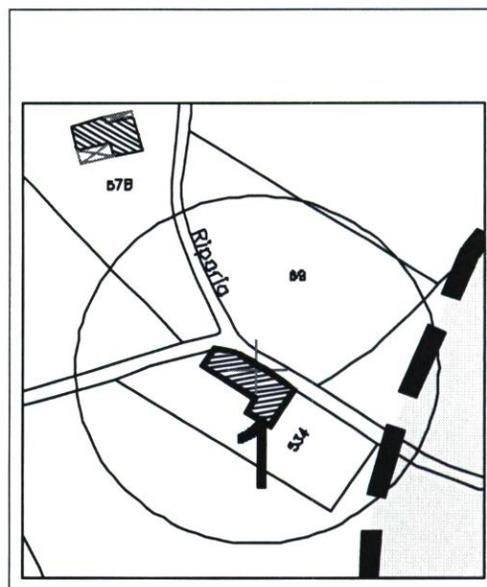
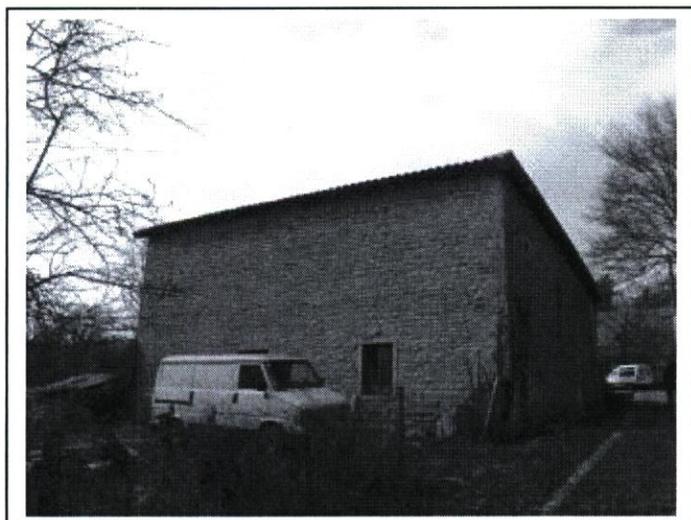
La commune a ainsi retenu les bâtiments suivants pour lesquels les changements de destination sont autorisés dans le volume existant.

N°	Localisation	Parcelle	Dénomination	Emprise estimée du bâtiment
1	Chemin Riparia	n° 534	Ferme	223 m ²
2	En Limite Du Breuil	n° 378	Ferme et grange	135 m ²
3	Chemin des Chênes	n° 30	Ferme	310 m ²

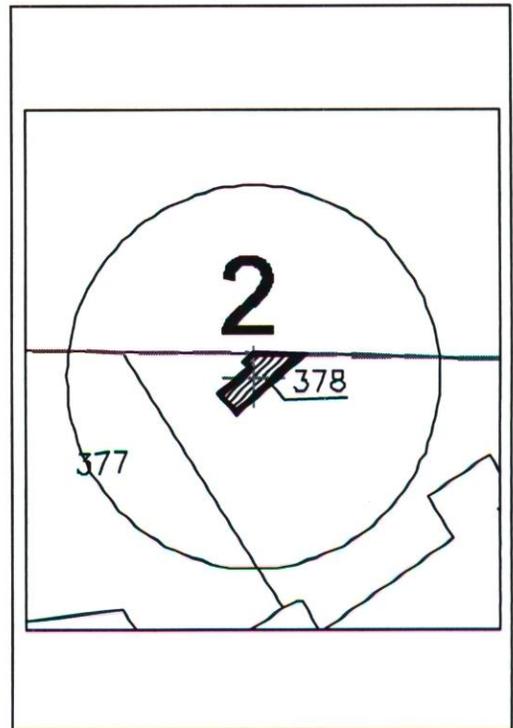
Les extensions ou surélévations sont interdites, afin de conserver le caractère original du bâtiment.

Cet inventaire s'inscrit aussi dans le cadre du L123-1-7 du code de l'urbanisme et les permis de démolir, permis de construire ainsi que les travaux d'aménagement sont soumis à l'avis des architectes des Bâtiments de France, afin que les qualités du patrimoine soient préservées.

1 – Ferme – Chemin Riparia



2 – Ferme et grange – En limite de la commune du Breuil



3 – Ferme et grange – Chemin des Chênes

