

CARSAN



Plan Local d'Urbanisme

*Ve Inventaire des bâtiments pouvant changer de destination
au titre de l'article L123-3-1 du code de l'urbanisme*



Approbation

Modalités du changement de destination

Depuis la loi Urbanisme et Habitat, de juillet 2003, le code de l'urbanisme a intégré la question du devenir du patrimoine bâti agricole, en validant le principe de la transformation en logements des constructions, sous réserve que les bâtiments susceptibles de changer de destination possèdent un intérêt patrimonial ou architectural et que ce changement de destination ne compromette pas l'activité agricole.

Compromettre l'exploitation agricole, c'est, par exemple :

- _autoriser la transformation en habitation d'une grange située au beau milieu d'une grande parcelle agricole, en empêchant ainsi l'exploitation aisée des terrains par une segmentation de l'entité agricole (chemin de desserte de la grange...),
- _générer, par la proximité de l'habitat des conflits d'usages (l'épandage de fertilisants et le traitement des cultures sont rarement compatibles avec l'habitat).

C'est dans ce cadre réglementaire, dans un objectif de protection du patrimoine bâti agricole, que la commune a décidé d'autoriser le changement de destination de certains bâtiments, sous réserve qu'il ne compromette pas l'activité agricole et sous certaines conditions :

- _le changement de destination ne devra pas conduire à dénaturer les bâtiments (nature des matériaux utilisés, proportion des baies, couverture de toiture...)
- _le changement de destination ne devra pas conduire la commune à réaliser des réseaux nouveaux ou engager des renforcements de réseaux pour desservir les constructions.

Les bâtiments inventoriés sont donc tous déjà desservis par les réseaux publics (voirie, eau potable et électricité) et leur changement de destination n'entraînera pas de frais de création de réseaux pour la commune.

Déclinaison en fiches du descriptif des bâtiments et des conditions de leur changement de destination

Pour chaque bâtiment où le changement est autorisé, il a été produit une fiche qui :

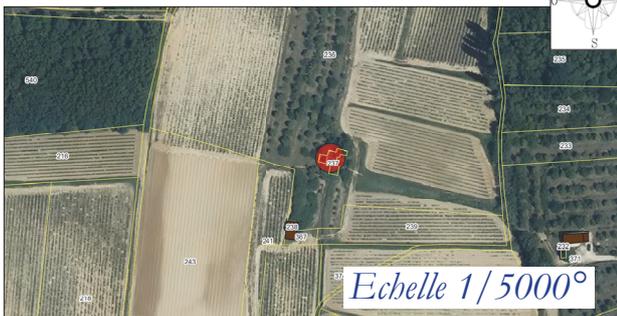
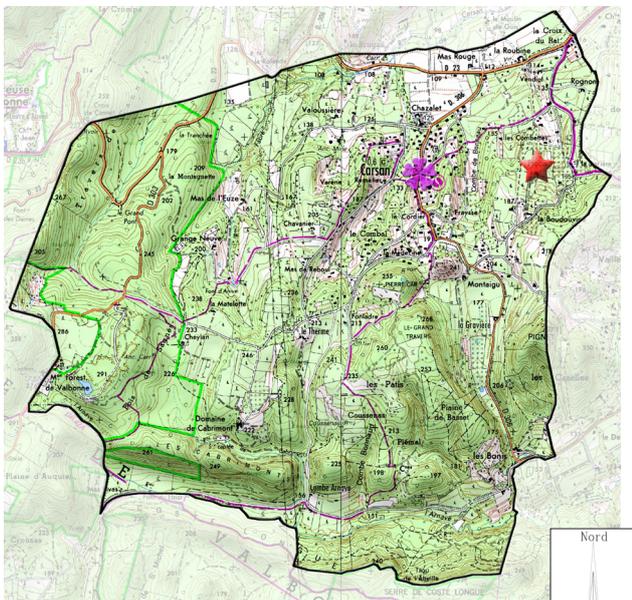
- _Permet de localiser le bâtiment.
- _Présente des photographies de la construction, pour apprécier son intérêt architectural ou patrimonial.
- _Décrit la construction (matériaux, architecture...).
- _Evalue les interactions possibles entre le changement de destination et l'exploitation agricole.

Ces fiches sont déclinées dans les pages suivantes

Les principes à respecter dans le traitement de l'aspect extérieur des constructions en cas de mise en oeuvre du changement de destination sont déclinés aux articles A11 et A13 du règlement écrit.

Piolin

Localisation



Les bâtiments



Les bâtiments sont situés au lieu-dit Piolin, sur la parcelle cadastrée B237.

Emprise au sol des bâtiments : 140 m² environ.

Le terrain d'assiette des bâtiments est desservi par les réseaux publics de voirie, d'électricité et d'eau potable.

Piolin

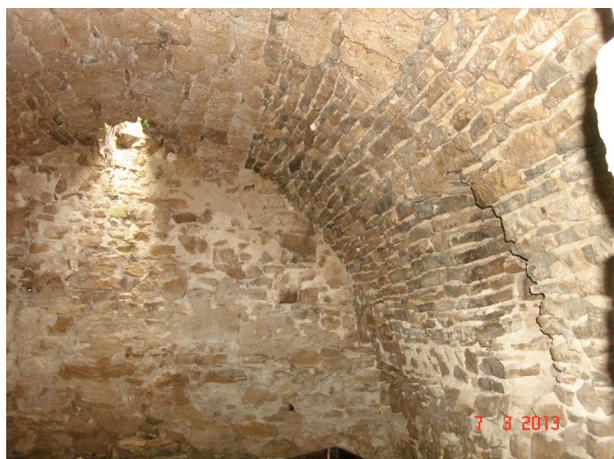
Principales caractéristiques des bâtiments

La ferme se compose de deux bâtiments : une partie habitation et une dépendance agricole. Les bâtiments sont en ruines, la toiture a disparu mais il reste l'essentiel des murs porteurs. La maçonnerie est en pierres calcaires apparentes et grossièrement taillées, recouvertes localement d'un enduit parfois hétérogène. La dépendance agricole se démarque de la partie habitation par de petites ouvertures et l'absence d'enduit.

La couverture de toit initiale était probablement en tuiles rondes.

D'une manière générale, c'est l'homogénéité des matériaux qui donne à l'ensemble sa cohérence. Il s'agira donc, dans le cadre d'éventuels changements de destination, de les conserver : tuiles rondes, d'aspect vieilli en toiture, maintien des génoises en tuiles pour la partie habitation et respect de la pierre apparente en façade ou mise en œuvre d'enduits à la chaux dans les teintes beiges, cohérents avec la texture de l'enduit ancien. Pour les parties en pierres apparentes, les joints seront "beurrés", c'est à dire avec un centimètre environ entre le nu des pierres et le joint.

Détails architecturaux remarquables



Les bâtiments recèlent des détails architecturaux de belles factures (cave voûtée notamment) et porche à anse qui octroient à l'ensemble un réel cachet.

Situation au regard de l'exploitation agricole

Les bâtiments concernés sont situés sur un îlot inculte, mais au sein d'un ensemble agricole cultivé (vignes et oliviers) hors zones A.O.C. Les bâtiments sont desservis par un chemin à aménager, qui rejoint ensuite un chemin communal. Il n'y a donc pas de voie d'accès à créer sur des terrains agricoles.

La ferme s'inscrit dans un ensemble foncier vaste, qui fait que sa restauration n'aura pas d'incidence sur les distances d'épandage ou d'implantation d'éventuels bâtiments d'exploitations agricoles voisines. Aucun conflit d'usage n'est donc à craindre en cas de changement de destination des bâtiments identifiés.