

Département du Rhône – 69

COMMUNE DE LETRA

PLAN LOCAL D'URBANISME



1 - RAPPORT DE PRESENTATION

ANNEXE 1-1 : INVENTAIRE DU PATRIMOINE AGRICOLE au titre du L123-3-1 du Code de l'Urbanisme

Création prescrite le :	10 Décembre 2001
Arrêtée le :	21 Décembre 2009
Approuvée le :	14 Mars 2011
Exécutoire à compter du:	

« 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. », conformément à l'article L123-3-1 du Code de l'Urbanisme.

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 fait l'objet d'un changement de destination doit 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.

Ainsi « Les fermes les plus anciennes sont presque entièrement construites en pierre. A partir de la deuxième moitié du XVIIIe siècle, le pisé apparaît quelque fois, puis il est de plus en plus employé. [...] Au milieu du XIXe 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 site isolé
- 2 - Sur un hameau à majorité résidentielle
- 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 excluant.

- 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

Le repérage des bâtiments retenus

La commune a ainsi retenu les bâtiments identifiés au plan de zonage et pour lesquels les changements de destination sont autorisés dans le volume existant, sous réserve de l'utilisation des filières d'assainissement autonome adaptées à la nature des sols.

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

Les travaux pourront être soumis pour avis au CAUE.

Il convient de se référer au titre 1 du règlement « les dispositions générales » en ce qui concerne les prescriptions pour les bâtiments situées en aléas géologiques tel que mentionnées au plan de zonage.

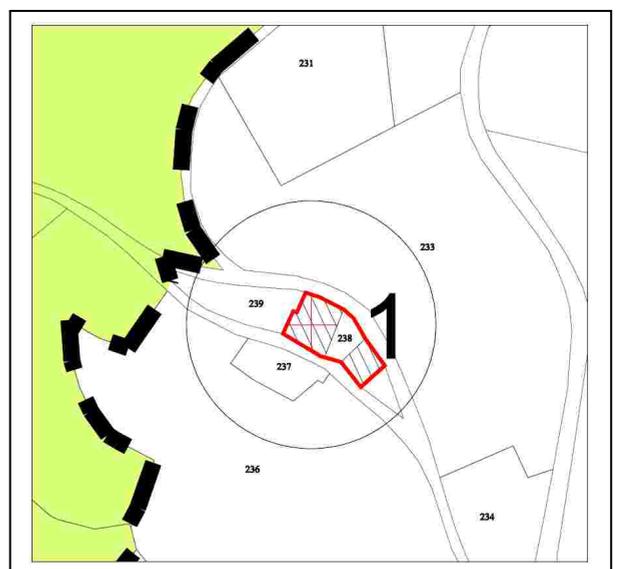
12 bâtiments ont été répertoriés et **9 retenus**, suivant les critères exposés ci-dessus.

N°	Localisation	Parcelles	Dénomination	Emprise estimée des bâtiments
1	Le Merlier	n° 238 et 239	<i>Maison d'habitation et grange</i>	313 m ²
2	La Roche	n° 141	<i>Habitation et grange</i>	210 m ²
3	Chez Le Bois	n° 907	<i>Annexe d'habitation avec auvent et grange</i>	75 m ²
4	Chavany	n° 378	<i>Ferme en long avec granges</i>	399 m ²
5	Le Lachal	n° 1240	<i>Ferme en U avec annexes</i>	512 m ²
6	La Burie	n° 378	<i>Ferme en L, avec habitation, cuvier et grange</i>	209 m ²
7	La Néanne	n°484	<i>Ferme en L avec grange</i>	228 m ²
8	Bagny	n°84 et 826	<i>Hangar</i>	128 m ²
9	Chavagny	N°402 et 403	<i>Grange</i>	48 m ²

1 – Voie communale n°6 – Hameau « Le Merlier ». Parcelles n°238 et 239.



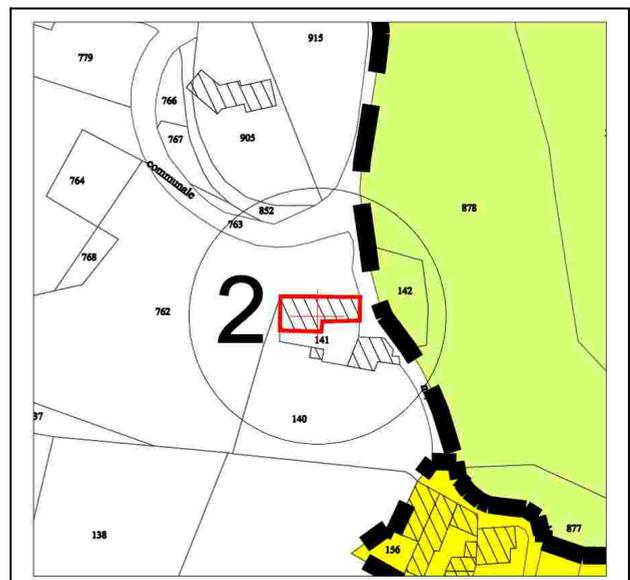
Ensemble composé d'une maison d'habitation et d'une grange séparée donnant sur l'arrière



2 – Voie communale n°7 – Hameau « La Roche ». Parcelle : n°141



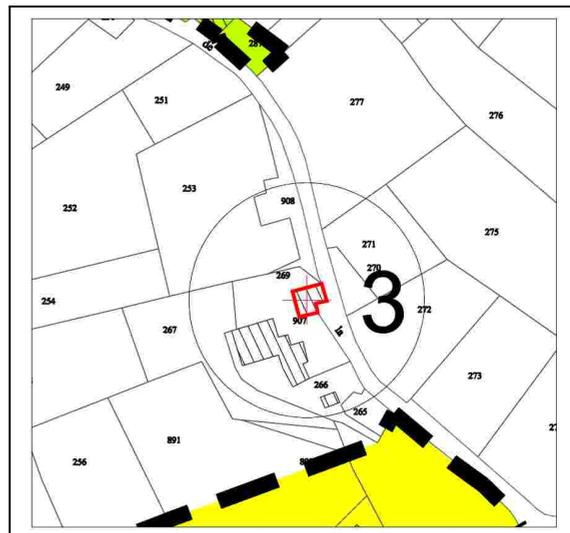
Ferme en long avec grange donnant sur rue



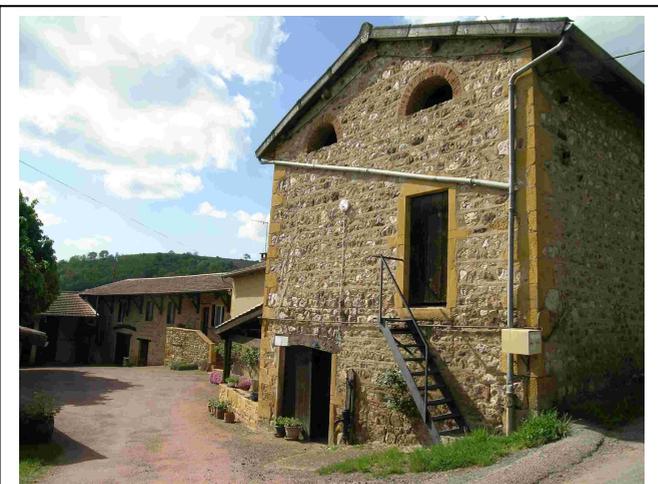
3 – Voie communale n°10 – Hameau « Chez le Bois ». Parcelle n° 907



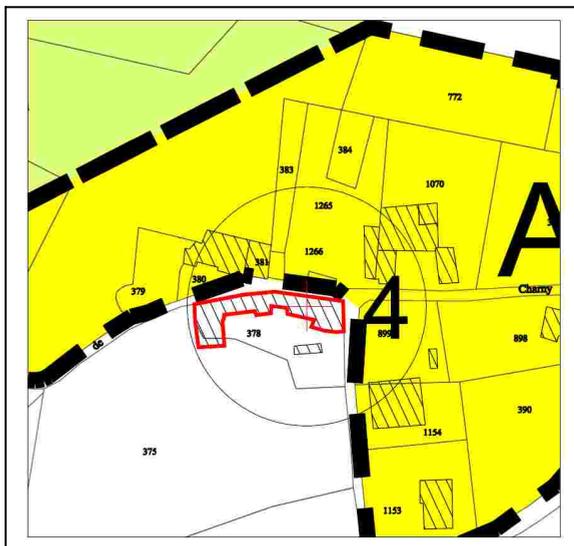
Annexe d'habitation avec auvent et grange



4 – Voie Communale n°102 de Charny – Hameau de Chavany. Parcelle n°378



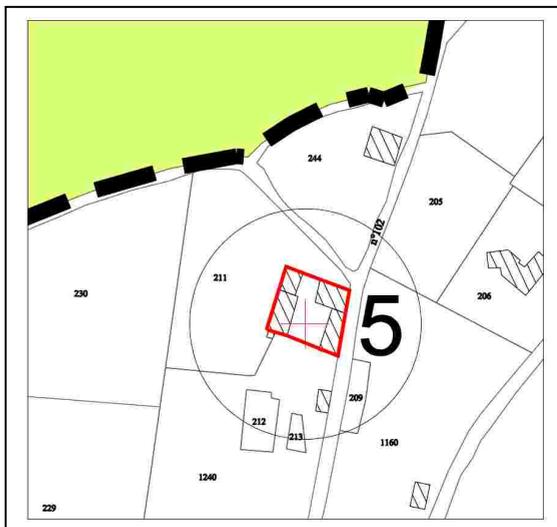
Ferme en long avec granges attenantes



5 – Voie communale n°102 – Hameau « Lachal ». Parcelle n° 1240.



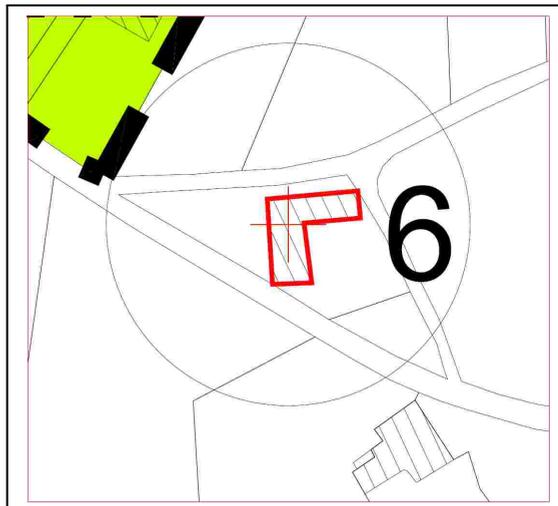
Ferme traditionnelle en U, avec cours fermée



6 – Voie communale n°202 – Hameau de « La Burie ». Parcelle n°377.



Ferme en « L » avec habitation, cuvier et grange

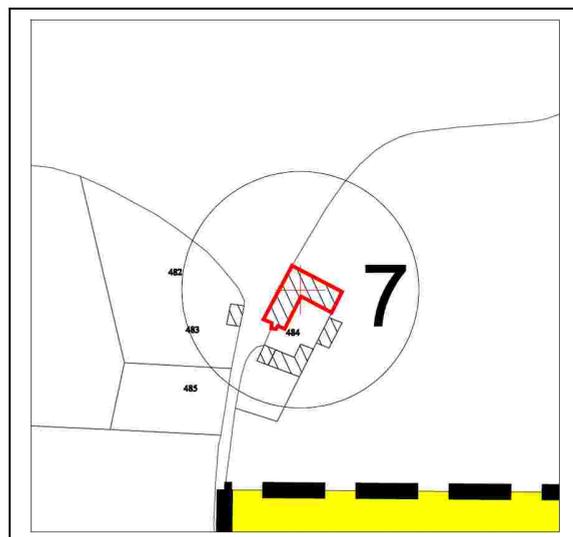


7 - Voie communale n°11 – Hameau « Le Néanne ». Parcelle n°484.

Cette ferme est située en aléas géologiques et il conviendra de se reporter aux dispositions générales du règlement pour les mesures qui s'imposent.



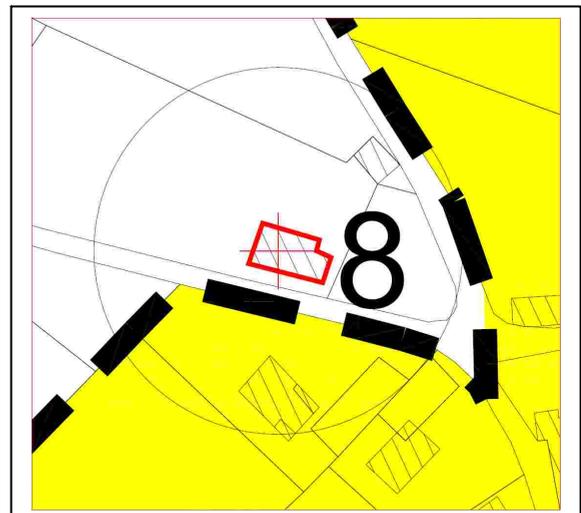
Ferme en « L » avec habitation et grange



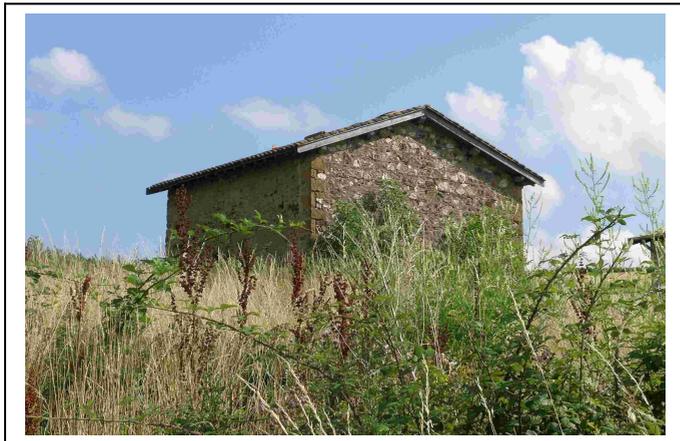
8 – Voie communale n°1 – Hameau « Bagny ». Parcelle n°826.



Grange isolée en machefer



9 – Voie communale n°1 – Hameau « Chavagny ». Parcelles n°402 et 403.



Grange en pierre

