



Opposable à compter
du 3 JUIN 2018

**PIECE 8- RECENSEMENT DES ANCIENS BATIMENTS AGRICOLES
BENEFICIANT DU CHANGEMENT DE DESTINATION
AU TITRE DE L'ARTICLE L.123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME
LORIOL DU COMTAT**



Michel Nicolet
Michel NICOLET

Département de Vaucluse



COMMUNE DE LORIOL DU COMTAT

PLAN LOCAL D'URBANISME

RECENSEMENT DE L'ANCIEN BATI AGRICOLE AU TITRE DE
L'ARTICLE L. 123-3-1 DU CODE DE L'URBANISME

PIECE 7



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 : R90061- ER1- ETU- ME- 1 – 035

Ind	Etabli par	Approuvé par	Date	Objet de la révision
A	P.REY BARIAL L. FAYOLLE	R.GIRARD	12/08/2011	Création
B	P.REY BARIAL	R.GIRARD	15/04/2013	Pour approbation



LE MAIRE

Michel NICOLET

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 intérêt architectural ou patrimonial, 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 dure 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 de cette 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, desolidarisation, 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

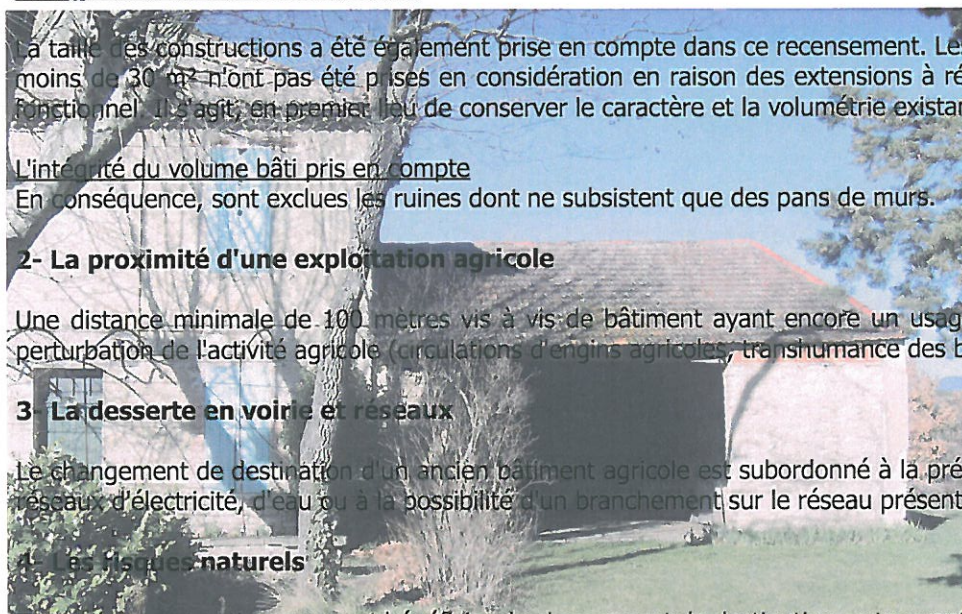
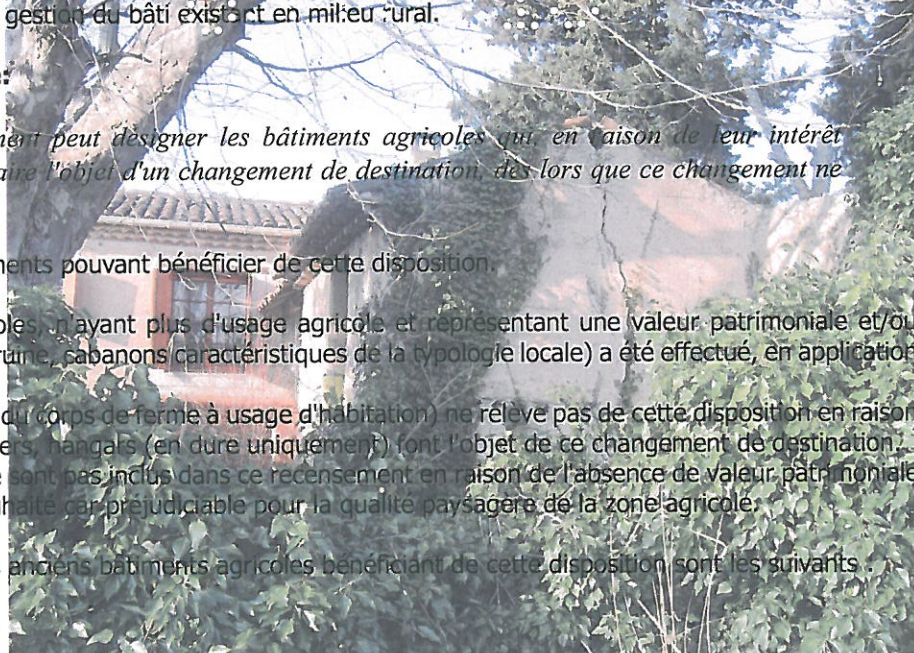
Une distance minimale de 100 mètres vis à vis de bâtiment ayant encore un usage agricole a été retenue afin d'éviter toute perturbation de l'activité agricole (circulations d'engins agricoles, transhumance des bêtes à proximité des habitations, ...).

3- La desserte en voirie et réseaux

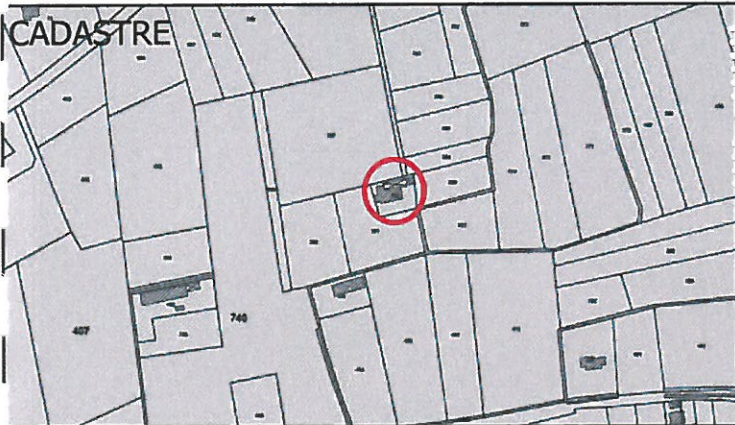
Le changement de destination d'un ancien bâtiment agricole est subordonné à la présence d'une voie d'accès et à la desserte en réseaux d'électricité, d'eau ou à la possibilité d'un branchement sur le réseau présent à proximité.

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 B parcelle 382

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*

Bâtisse à l'Est du centre village à proximité de terres agricoles (légumes et fleurs).

- *Typologie du bâti*

Ancien corps de ferme rénové composé de volumes simples.

- *Typologie architecturale*

Bâtisse en pierre rénovée, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs, fenêtres plus hautes que larges avec linteaux en pierre.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 350 mètres à l'Ouest de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte par plusieurs chemins des parcelles agricoles voisines.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*

Accès à partir de la route départementale n°126 puis par un chemin communal ou par le chemin de Sauzette.

- *Proximité réseaux*

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

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une partie intégrante du corps principal de l'habitation. Cette annexe à usage de garage et de remise pourra faire l'objet du changement de destination.

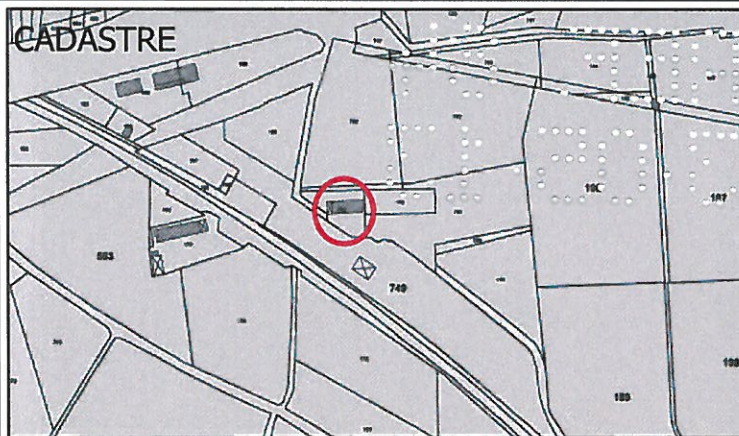


Partie concernée par le changement de destination



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelle 192

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de terres agricoles (vignes, légumes et fleurs) ainsi qu'à proximité de la Via Venaissia.

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de volumes simples de base rectangulaire.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre enduite, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs, fenêtres plus hautes que larges.

PROXIMITÉ D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 250 mètres à l'Est de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par un chemin différent du chemin d'accès à la propriété.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n° 187 puis par 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 partie intégrante du corps principal de l'habitation. Cette annexe à usage de garage et de remise pourra faire l'objet du changement de destination.

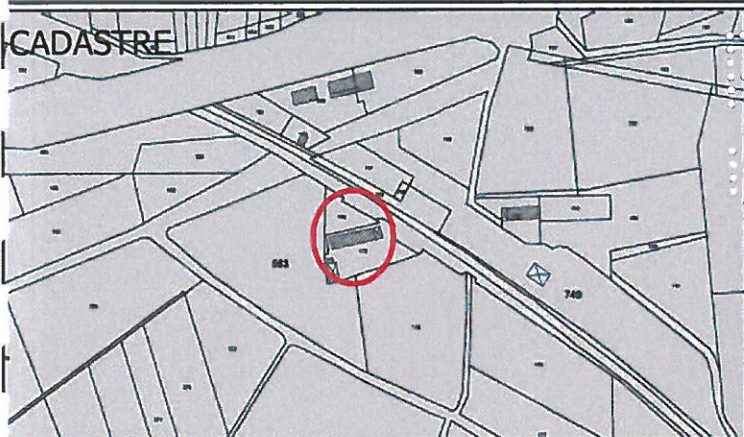


Partie concernée par le changement de destination



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelle 173

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de terres agricoles (légumes et fleurs) ainsi qu'à proximité de la Via Venaissia.

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de 2 volumes simples de base rectangulaire.

- Typologie architecturale

Bâtisse rénovée, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs, fenêtres plus hautes que larges pour le corps principal à usage d'habitation. La partie concernée par le changement de destination est en pierre.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 380 mètres à l'Est de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par la D187 et la D126.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°187.

- Proximité réseaux

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

POTENTIEL DE REHABILITATION

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

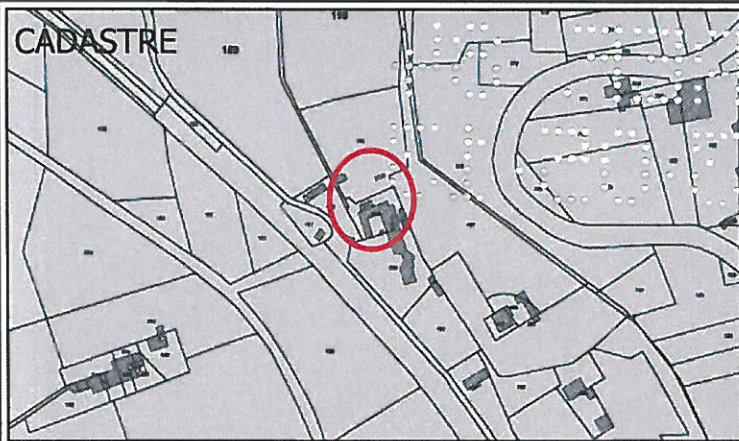


Partie concernée par le changement de destination



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelles 200 et 565

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de cultures de légumes et fleurs et vigne (pas de proximité directe) ainsi qu'à proximité de la Via Venaissia.

- Typologie du bâti

Propriété composée de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre, toiture à deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 100 mètres au Nord de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par des chemins différents de celui d'accès à la propriété.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°187 puis par un chemin carrossable.

- 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 plusieurs annexes qui pourront faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelles 239 et 425

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de cultures de légumes et fleurs et tournesols ainsi qu'à proximité de la Via Venaissia.

- Typologie du bâti

Propriété composée de volumes simples.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture deux 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 200 mètres à l'Ouest de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines directement par la route départementale n°187.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route départementale n°187.

- Proximité réseaux

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

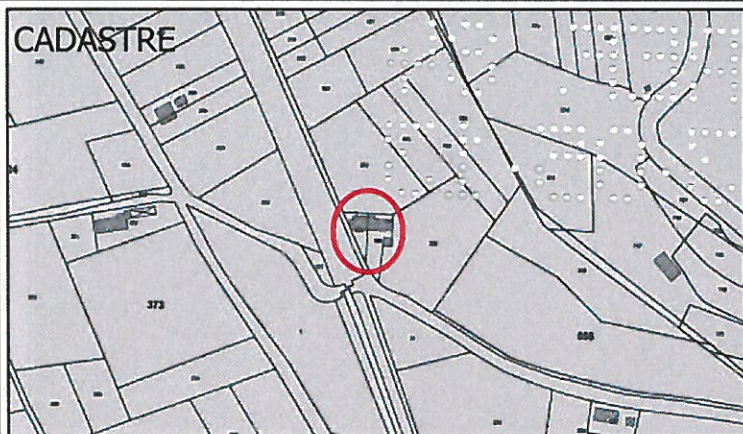
POTENTIEL DE REHABILITATION

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



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelles 229 et 432

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de cultures de vignes ainsi qu'à proximité de la Via Venaissia.

- Typologie du bâti

Propriété composée de volumes simples.

- Typologie architecturale

Bâtisse à toiture deux pans en tuiles canal et génoises à 3 rangs.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 450 mètres à l'Ouest de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par le chemin de Loriol à Mazan (n°6).

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès direct à partir du chemin de Loriol à Mazan (voie communale n°6).

- Proximité réseaux

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



POTENTIEL DE REHABILITATION

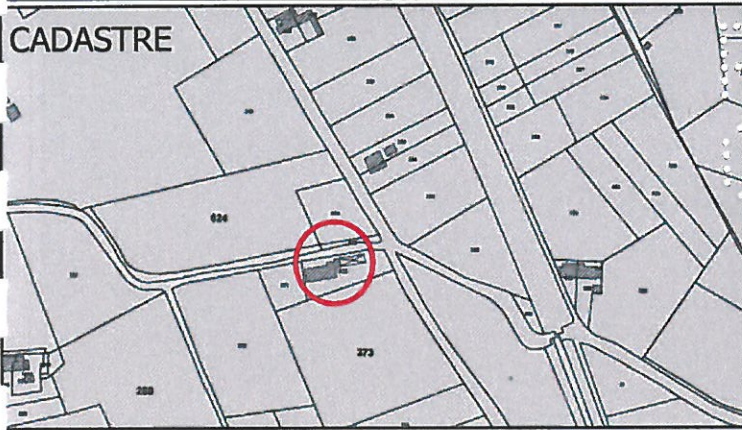
Le potentiel de réhabilitation concerne deux parties annexes mitoyennes à l'habitation servant de garage et de verrière. Ces annexes pourront faire l'objet du changement de destination.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES

CADASTRE



Références cadastrales : section B parcelle 372

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse à l'Est de la commune à proximité de cultures de vignes ainsi qu'à proximité de la Via Venaïssia.

- Typologie du bâti

Propriété composée de volumes simples.

- Typologie architecturale

Corps principal à vocation d'habitation en pierre enduite, toiture deux pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs, fenêtres plus hautes que larges avec linteaux en pierre. La partie concernée par le changement de destination est en pierre, toiture deux pans en tuiles canal.



Partie concernée par le changement de destination

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 250 mètres à l'Ouest de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par le chemin de Loriol à Mazan (n°6) et par la route départementale n°187.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès direct à partir de la route départementale n°187.

- 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 servant de garage et de remise. Cette annexe pourra faire l'objet du changement de destination.



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section B parcelle 321

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Nord Est de la commune à proximité de cultures de légumes et fleurs.

- Typologie du bâti

Propriété composée de volumes simples.

- Typologie architecturale

Bâtisse en pierre enduite, toiture deux pans en tuiles canal et génoises à 2 rangs.

PROXIMITE D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 230 mètres au Sud Est de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison d'une desserte des parcelles agricoles voisines par la voie communale n°5 et par le chemin de Sauzette (voie communale).

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir du chemin de Sauzette puis d'un chemin privé.

- Proximité réseaux

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

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe mitoyenne au corps principal de la bâtisse à usage de grenier et de remise. Cette dernière pourra faire l'objet du changement de destination.

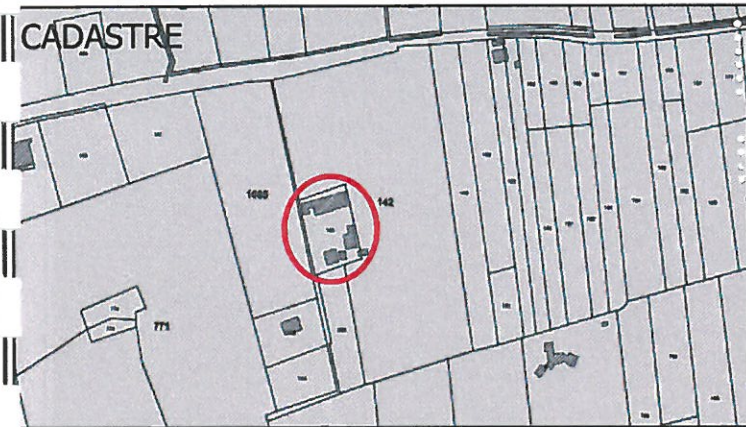


Partie concernée par le changement de destination



Annexe faisant l'objet du changement de destination

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section C parcelle 143

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtie à l'Est de la commune et à proximité de cultures de vignes, légumes et fleurs.

- Typologie du bâti

Propriété composée de volumes simple sur une base rectangulaire pour le corps principal.

- Typologie architecturale

Bâtiment récent mais à ancien usage agricole, toiture deux pans en tuiles canal et un rang de génoises. La propriété compte aussi plusieurs annexes non mitoyennes au corps principal 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 420 mètres au Nord Ouest de la propriété. Aucune gêne n'est induite par le changement de destination en raison du peu de parcelles agricoles à proximité de la propriété et d'une desserte de ces dernières par le chemin de Sauzette et le chemin Fond (voies communales).



Annexe faisant l'objet du changement de destination

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir du chemin Fond ou du chemin de Sauzette puis par un chemin privé et carrossable de la commune.

- Proximité réseaux

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

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne un bâtiment annexe (remise) non mitoyen. Cette annexe pourra faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section D parcelle 125

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse au Sud Ouest de la commune à proximité d'une zone naturelle boisée.

- Typologie du bâti

Bâtisse composé de plusieurs volumes.

- Typologie architecturale

Bâtisse en cours de rénovation, toiture à deux 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 350 mètres au Nord Ouest de la propriété. Il n'y a pas de terres agricoles cultivées à proximité de la propriété donc aucune gêne ne sera induite par un éventuel changement de destination.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir de la route de Carpentras (départementale n°950) puis par un chemin privé.

- Proximité réseaux

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

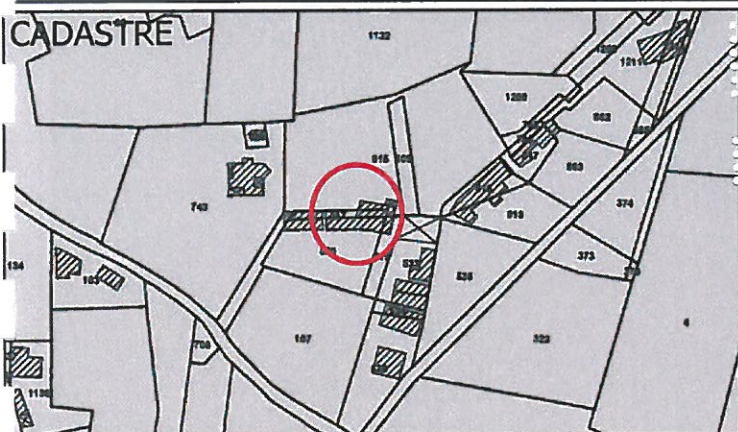


Annexe faisant l'objet du changement de destination

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe mitoyenne du corps principal à usage d'habitation. Cette partie pourra faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section D parcelles 517, 519, 520 et 815

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- Cadre paysager

Bâtisse dans la plaine au Sud de la commune.

- Typologie du bâti

Bâtisse composée de volumes simples sur une base rectangulaire.

- Typologie architecturale

Bâtisse avec une toiture 2 pans en tuiles canal et génoises 2 rangs. Bâtisse divisée en 3 unités : le corps principal à usage d'habitation, une seconde partie à ancien usage agricole pouvant bénéficier du changement de destination puis une dernière extension avec un toit plat servant de remise.



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 Ouest de la propriété. Il n'y a pas de terres agricoles cultivées à proximité de la propriété donc aucune gêne ne sera induite par un éventuel changement de destination.



DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- Route d'accès

Accès à partir du chemin de Talaud.

- 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 partie du bâtiment principal à ancienne vocation agricole (grenier, remise voire étable). Ces annexes pourront faire l'objet du changement de destination.

RECENSEMENT DES ANCIENS BÂTIMENTS AGRICOLES



Références cadastrales : section D parcelle 848

VALEUR ARCHITECTURALE ET PATRIMONIALE

- *Cadre paysager*

Propriété au Sud du centre village à proximité de lotissements.

- *Typologie du bâti*

Bâtisse composée de volumes simples sur une base rectangulaire.

- *Typologie architecturale*

Bâtisse en pierre, toiture 2 pans en tuile canal, génoises 2 ou 3 rangs et fenêtres plus hautes que larges.

PROXIMITÉ D'UNE EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole la plus proche se trouve à 500 mètres au Sud de la propriété. Il n'y a pas de terres agricoles cultivées à proximité de la propriété donc aucune gêne ne sera induite par un éventuel changement de destination.

DESSERTE RESEAUX - VOIRIES

- *Route d'accès*

Accès par le chemin communal dit des Pins puis par un chemin privé.

- *Proximité réseaux*

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

POTENTIEL DE REHABILITATION

Le potentiel de réhabilitation concerne une annexe mitoyenne au corps principal à vocation d'habitation à usage de garage, de remise et de grenier. Cette annexe pourra faire l'objet du changement de destination.



Partie concernée par le changement de destination



Annexes faisant l'objet du changement de destination



LE MAIRE

Michel Nicolet
Michel NICOLET

FICHE DESCRIPTIVE N°25 : SECTEUR LE DEVES