

Révision du POS en PLU de Manéglise

Recensement des bâtiments pouvant changer de destination en zone Agricole



GeoDev
LE HAVRE

Téléphone : 02 35 46 55 08
www.geodev-conseil.com

REVISION DU PLU :

Prescrite le 14 avril 2014

Enquête publique du 22/05/17 au 22/06/17 inclus

Approbation par délibération du 17 juillet 2017

Geo
Dev



Recensement des bâtiments agricoles pouvant changer de destination en zones Agricole du PLU

Depuis la loi d'avenir agricole (Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt) du 13 octobre 2014, il est possible de recenser « les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L.151-13 du Code Rural et de la Pêche Maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites » (extrait de l'article L.151-11 du Code de l'Urbanisme).

Un recensement des bâtiments agricoles a été effectué en 2006 par la commission Urbanisme dans le cadre de la 3^{ème} modification du Plan d'Occupation des Sols. Ce recensement a été mis à jour par le bureau d'études GeoDev en 2016.

Ainsi, **9 bâtiments agricoles en zone Agricole** du POS ont été identifiés à Manéglise, lors de ce recensement spécifique, selon les critères précisés ci-après. Finalement, **9 bâtiments en zone Agricole du PLU** ont été identifiés, sur le plan de zonage du PLU, comme pouvant changer de destination. Les bâtiments situés dans la zone Urbaine peuvent également changer de destination sans identification sur le plan de zonage.

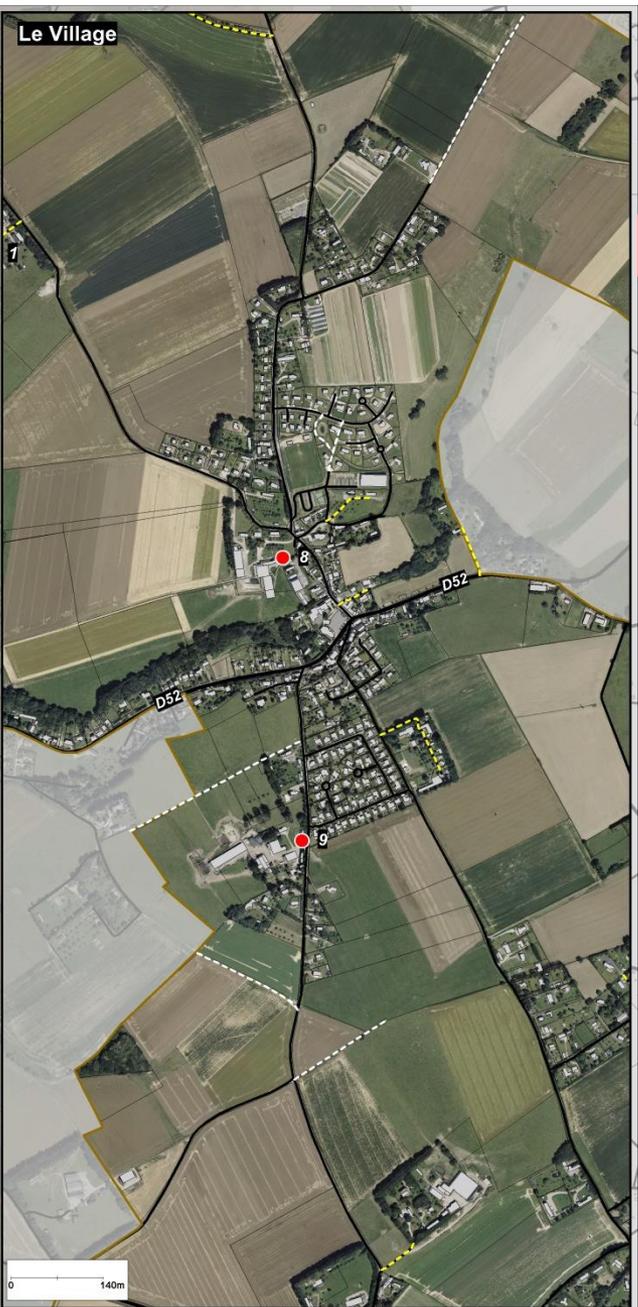
Ce présent document décrit uniquement les bâtiments pouvant changer de destination en zones Agricole, qui ont été identifiés sur le plan de zonage du PLU.

Rappel sur la méthodologie adoptée en 2006 pour ce recensement, lors de la révision du POS :

Quelques bâtiments agricoles de caractère peuvent être observés à Manéglise. Leur typicité réside dans l'utilisation de **matériaux traditionnels** lors de leur construction : le silex, la brique Saint-Jean, la pierre de taille ou l'ardoise ainsi que dans **leur ancien usage**. Ces bâtiments constituent aujourd'hui des éléments du patrimoine local qui enrichissent le cadre de vie de la commune.

Afin de procéder au choix des bâtiments pouvant changer de destination, le bureau d'études s'était basé sur les critères suivants :

- **Présence de matériaux traditionnels et nobles ;**
- **Présence des murs et de la toiture ;**
- **Surface bâtie et hauteur de construction suffisante ;**
- **Qualité technique des constructions ;**
- **Cohabitation avec l'agriculture.**



Commune de MANEGLISE

Evolution urbaine

Bâtiments agricoles réhabilitables en zone A

- Limite communale de Manéglise
- Commune limitrophe
- Bâti
- Réseau viarie
- Chemin
- Chemin privé
- Bâtiment agricole réhabilitable en zone A

Sources : IGN, www.ign.fr
 Les données ou cartes IGN contenues dans ce document sont issues des dernières éditions IGN dont les millésimes peuvent être différents
 Données "bâtiments réhabilitables" - GeoDev

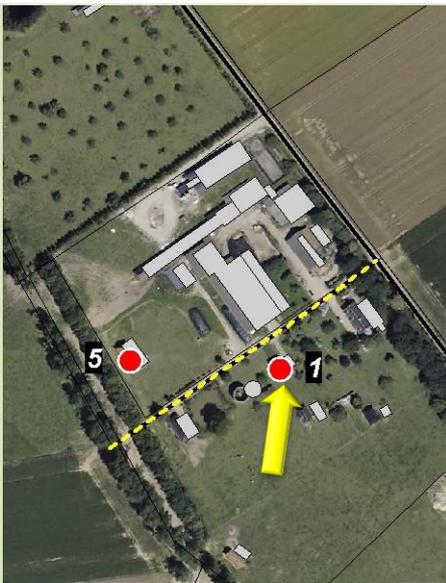
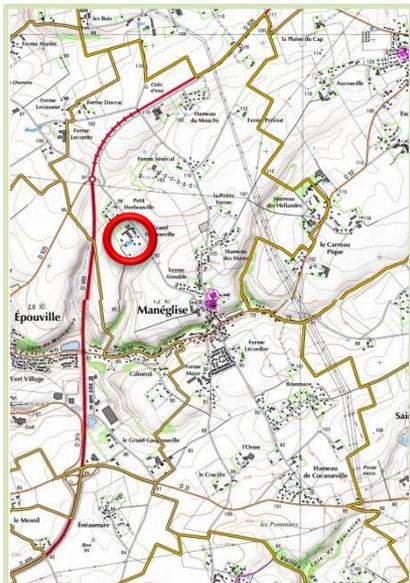
Réalisation
 Août 2016
 © IGN-PARIS Novembre 2011, ©IGN-BD Ortho®
 ©IGN-BD Topo®





MANEGLISE

Bâtiment n°1



Adresse :
Hameau du Grand Herbouville

Type de bâtiment :

Cadastre : A 192

Surface : 67 m²
Dimensions : 10 x 6,7 m



TERRAIN			
	OUI	NON	REMARQUES
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?		X	
Alignement planté ?		X	
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?	X		
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			26 m
Environnement :			

BATIMENT			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général de la construction ?	X		
	MOYEN	MEDIOCRE	

MURS			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général des murs ?		X	
	MOYEN	MEDIOCRE	
Type de matériaux ?	Silex et pierres		

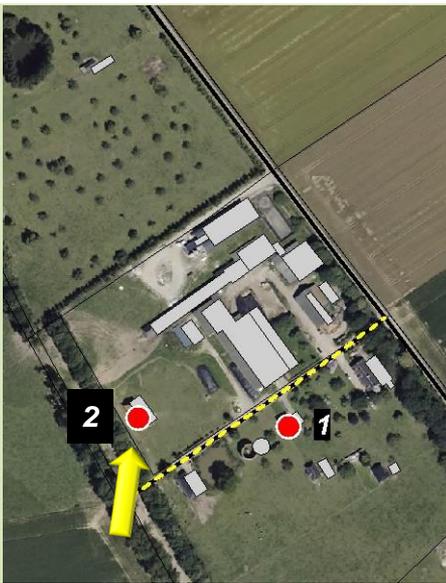
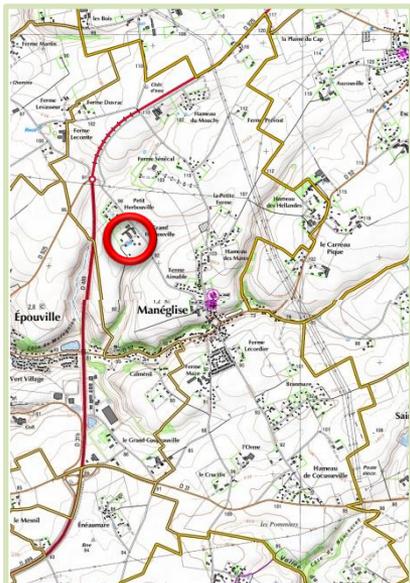
TOITURE	
Type de matériaux ?	Tuiles
Remarques ?	

Remarques :



MANEGLISE

Bâtiment n°2



Adresse :
Hameau du Grand Herbouville

Type de bâtiment :

Cadastre : A 191

Surface : 168 m²
Dimensions : 21 x 8 m



	TERRAIN		REMARQUES
	OUI	NON	
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?		X	
Alignement planté ?		X	
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?	X		
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			51 m
Environnement :			

	BATIMENT		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général de la construction ?	MOYEN	
	X		

	MURS		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général des murs ?	MOYEN	
	X		
Type de matériaux ?	Colombages, silex et pierres		

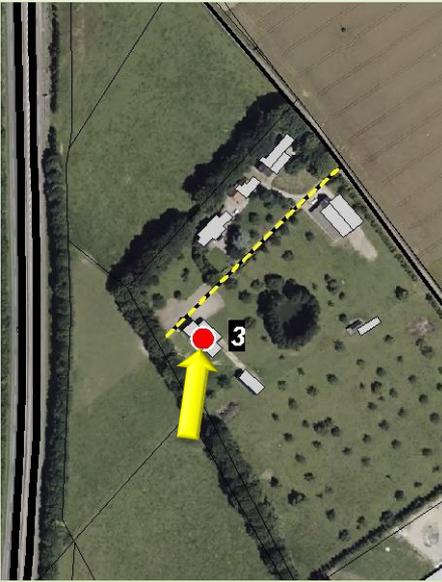
TOITURE	
Type de matériaux ?	Tuiles
Remarques ?	

Remarques :



MANEGLISE

Bâtiment n°3



Adresse :
Hameau du Grand Herbouville

Type de bâtiment :

Cadastre : A 195

Surface : 262 m²
Dimensions : 25 x 10,5 m

	TERRAIN		REMARQUES
	OUI	NON	
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?	X		
Alignement planté ?	X		
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?	X		
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			Plus de 100 m
Environnement :			

	BATIMENT		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général de la construction ?		
	MOYEN	MEDIOCRE	

	MURS		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général des murs ?		
	MOYEN	MEDIOCRE	
Type de matériaux ?	Briques et silex		

TOITURE	
Type de matériaux ?	Ardoises
Remarques ?	

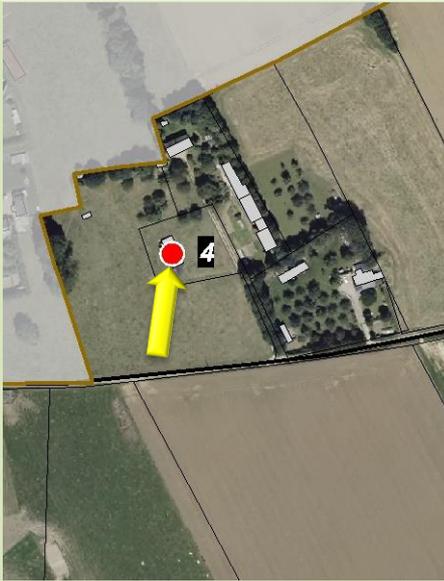
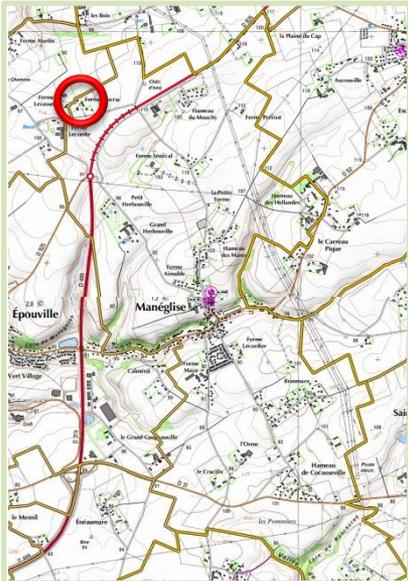
Remarques :
Appentis à retirer





MANEGLISE

Bâtiment n°4



Adresse :
Ferme DUVRAC

Type de bâtiment :
Grange / étable

Cadastre : A 209

Surface : 165 m²
Dimensions : 22 x 7,5 m



	TERRAIN		REMARQUES
	OUI	NON	
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?		X	
Alignement planté ?		X	
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?		X	
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			
Environnement :			

	BATIMENT		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général de la construction ?		
	MOYEN	MEDIOCRE	

	MURS		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général des murs ?		
	MOYEN	MEDIOCRE	
Type de matériaux ?	Briques et silex		

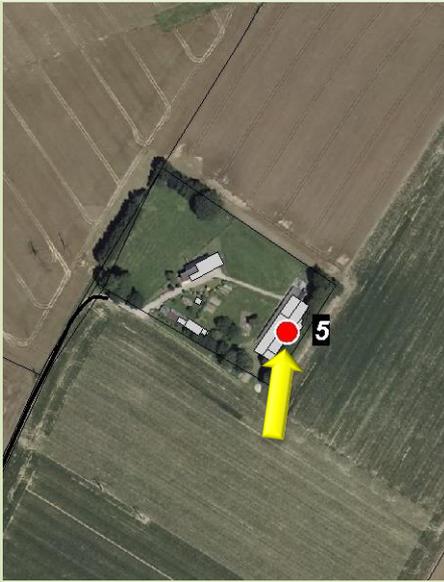
TOITURE	
Type de matériaux ?	Ardoises à l'avant et tôles acier à l'arrière
Remarques ?	

Remarques :



MANEGLISE

Bâtiment n°5



Adresse :
Ferme du Mouchy

Type de bâtiment :

Cadastre : ZD 25

Surface : 230 m²
Dimensions : 36,5 x 6,3 m



	TERRAIN		REMARQUES
	OUI	NON	
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?	X		
Alignement planté ?	X		Alignement à l'arrière
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?		X	
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			
Environnement :			

	BATIMENT		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général de la construction ?	MOYEN	
	X		

	MURS		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général des murs ?	MOYEN	
	X		
Type de matériaux ?	Briques		

TOITURE	
Type de matériaux ?	Ardoises
Remarques ?	

Remarques :

Appentis devant et sur le pignon à supprimer



MANEGLISE

Bâtiment n°6



Adresse :
Hameau des Hellandes

Type de bâtiment :
Charreterie

Cadastre : B 820

Surface : 240 m²
Dimensions : 25 x 12 m



TERRAIN			
	OUI	NON	REMARQUES
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?	X		
Alignement planté ?	X		
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?		X	
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			25 m
Environnement :			

BATIMENT				
Etat général de la construction ?	TRES BON	BON	REMARQUES	
		X		
	MOYEN	MEDIOCRE		

MURS				
Etat général des murs ?	TRES BON	BON	REMARQUES	
		X		
	MOYEN	MEDIOCRE		

Type de matériaux ? Briques

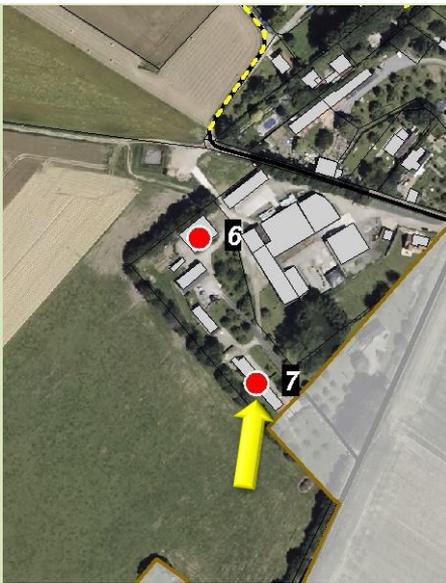
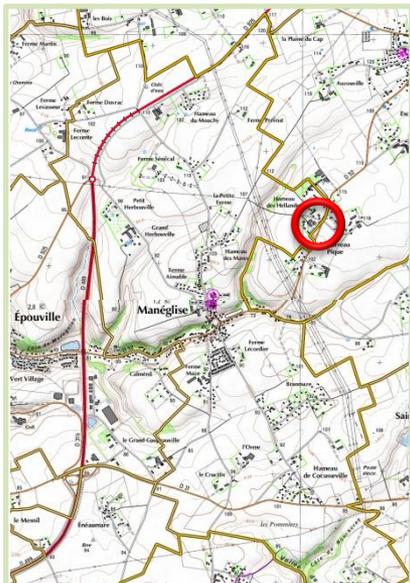
TOITURE	
Type de matériaux ?	Ardoises
Remarques ?	

Remarques :



MANEGLISE

Bâtiment n°7



Adresse :
Hameau des Hellandes

Type de bâtiment :

Cadastre : B 820

Surface : 144 m²
Dimensions : 24 x 6 m

TERRAIN			
	OUI	NON	REMARQUES
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?	X		
Alignement planté ?	X		
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?		X	
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			70 m
Environnement :			

BATIMENT			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général de la construction ?	X		
	MOYEN	MEDIOCRE	

MURS			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général des murs ?		X	Agglo sur 3 rangs en haut
	MOYEN	MEDIOCRE	
Type de matériaux ?	Briques, silex et pierres		

TOITURE	
Type de matériaux ?	Tuiles
Remarques ?	

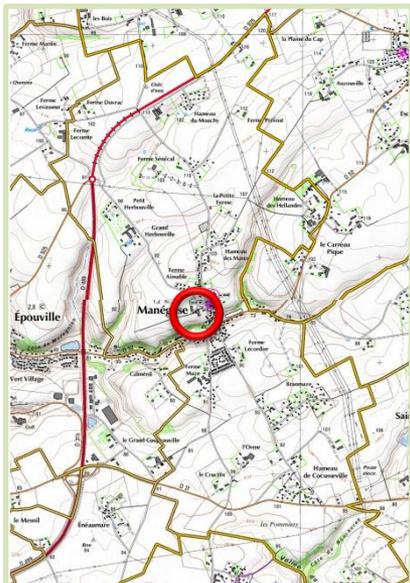
Remarques : une partie du bâtiment a déjà été réhabilitée en gîte





MANEGLISE

Bâtiment n°8



Adresse :
Place Henri Tessier

Type de bâtiment :

Cadastre : B 599

Surface : 136,5 m²
Dimensions : 12,2 x 7,5 m



TERRAIN			
	OUI	NON	REMARQUES
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?		X	
Alignement planté ?			
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?	X		
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			1 m
Environnement :			VC à 30 m

BATIMENT			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général de la construction ?		X	
	MOYEN	MEDIOCRE	

MURS			
	TRES BON	BON	REMARQUES
Etat général des murs ?		X	
	MOYEN	MEDIOCRE	
Type de matériaux ?	Briques, silex et pierres		

TOITURE	
Type de matériaux ?	Ardoises et tôle fibrociment à l'arrière
Remarques ?	

Remarques :

Parpaings à enlever ou à refaire avec des matériaux homogènes avec ceux du bâtiment



MANEGLISE

Bâtiment n°9



Adresse :
Route du Calvaire

Type de bâtiment :
Poulailler

Cadastre : B 822

Surface : 140 m²
Dimensions : 23 x 6,1 m



	TERRAIN		REMARQUES
	OUI	NON	
Surface minimale de 2 000 m ² détachable ?	X		
Terrain dans un corps de ferme ?	X		
Terrain entouré de talus ?	X		
Alignement planté ?	X		Arbres morts
Autres caractéristiques du terrain			
Ferme en activité ?	X		
A quelle distance se situe le bâtiment d'élevage ?			32 m
Environnement :			VC n°4 à 5 m

	BATIMENT		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général de la construction ?	MOYEN	
	X		

	MURS		REMARQUES
	TRES BON	BON	
	Etat général des murs ?	MOYEN	
	X		
Type de matériaux ?	Briques et silex		

TOITURE	
Type de matériaux ?	Tuiles et tôles fibrociment à l'arrière
Remarques ?	

Remarques :