

DEPARTEMENT DE L'AIN

COMMUNE de MARBOZ

PLAN LOCAL D'URBANISME

MODIFICATION SIMPLIFIEE n°3

Bâtiments pouvant changer de destination

Vu pour rester annexé à
mon arrêté du 14/04/2023

Le maire,
Christelle Moiraud

Révision le 3 mars 2014

Modification simplifiée n°1 le 10 octobre 2016

Modification simplifiée n°2 le 26 novembre 2019

Mise à jour le 30 mars 2022

Modification simplifiée n°3 le



PREAMBULE

Contexte global

Parmi les principes fondamentaux des politiques publiques, figure, à l'article L. 101-2 du code de l'urbanisme (d) **la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel.**

Transformer un ancien agricole en habitation participe, dans le respect de certains principes, à la sauvegarde du patrimoine local.

Volonté municipale de pérenniser le bâti ancien

Le territoire de Marboz est riche d'un bâti ancien témoignant d'un habitat rural traditionnel remarquable. Certains bâtiments ont été réhabilités au fil des années, mais d'autres ne le sont pas.

Les élus de Marboz ont la volonté de permettre le changement de destination de certains bâtiments pour pérenniser et mettre en valeur ce bâti ancien, héritage de l'histoire locale, et représentatif de l'identité architecturale. La réhabilitation des anciennes fermes ou anciennes granges permet d'éviter leur évolution en friches.

Pour répondre à cet objectif, et afin de limiter les déplacements et les nuisances, l'objet du changement de destination n'est que l'habitation.

Possibilité prévue par le code de l'urbanisme

Le changement de destination d'un bâtiment n'est pas automatique. Il doit répondre au dispositif décrit dans le code de l'urbanisme par l'article L 151-11-2° : le règlement peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Il incombe donc aux élus, en amont, de repérer et de désigner sur le règlement graphique, les bâtiments retenus.

Article L151-11 du code de l'urbanisme

I.- Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

1° (...)

2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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. 112-1-1 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.**

Les conditions exigées par l'article :

- ✓ Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site
- ✓ Le changement de destination ne doit pas compromettre 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 (CDPENAF)
- ✓ Le changement de destination est soumis, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Fiche par bâtiment ou groupe de bâtiments

Le présent document présente et justifie les bâtiments que les élus de Marboz souhaitent « désigner comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination » en 2023.

Il se présente sous forme de fiches réunissant les points suivants :

- Numéro de parcelle
- Parcelle ou groupe de parcelles, photo (aérienne et sur site)
- Description du bâtiment ou du groupe de bâtiments, habité ou non
- Datation, cadastre ancien
- Caractéristiques de la construction
- Justification du changement de destination.

LES FERMES BRESSANES (généralités)

Extrait des FICHES-CONSEILS Réhabilitation de l'architecture BRESSE - VAL-DE-SAÔNE (2003)



« Sous le même toit étaient regroupés le logement du fermier (vaste pièce commune avec la cheminée assurant chauffage et cuisson des aliments, deux chambres et une petite pièce de service) et toutes les étables et granges nécessaires à l'exploitation. »

« Lorsque les fermes de Bresse et du Val-de-Saône ont été bâties (les plus anciennes sont du quinzième siècle, la plupart du dix-neuvième), les surfaces cultivées étaient de l'ordre de 3 hectares par exploitation. Pendant la seconde moitié du vingtième siècle, elles sont passées à environ 40 hectares en moyenne. Ainsi, de très nombreux bâtiments ont été désaffectés.

Après une période incertaine où beaucoup de ces fermes ont disparu ou ont fait l'objet de reconversions trop hâtives, nous prenons depuis quelques années conscience de la valeur de ce patrimoine, connu dans toute l'Europe. »

Jean Pépin, Président du Syndicat Mixte Bresse - Revermont - Val-de-Saône, Sénateur de l'Ain, Président du Conseil Général.

Les fiches-conseils ont été réalisées pour le Syndicat Mixte Bresse - Revermont - Val-de-Saône par le CAUE de l'Ain. Elles ont été examinées par la CAPEB de l'Ain (Confédération des Artisans et Petites Entreprises du Bâtiment) et ont reçu l'aval du Service Départemental de l'Architecture et du Patrimoine.

“... Votre maison ancienne est un patrimoine, sa valeur vient du fait qu'elle a traversé les années (ou les siècles) et qu'elle vous est parvenue aujourd'hui avec l'ambiance, la couleur et l'harmonie d'autrefois. Comment adapter un besoin d'aujourd'hui à une ancienne maison sans rompre ni nier cette harmonie d'hier ?”

L'Architecture rurale et bourgeoise en France - G. Doyon et R. Hubrecht

**Extrait de *Le bâti traditionnel dans l'Ain* Connaître et agir version 2021 (fiches)
C.A.U.E 01 / P.P.A / U.D.A.P 01 / CONSEIL DÉPARTEMENTAL DE L'AIN**

LA FERME BRESSANE

" DE GRANDS LABOURGS METTENT À NU UNE TERRE GRASSE AUX TEINTES CHAUDES, DES FERMES PARTOUT DISSÉMINÉES, CAR L'EAU ABONDE, AVEC LEURS TOITS DE TUILES ROUGES. ELLES SONT LONGUES, BIEN ASSISES ET BASSES SOUS LEURS AUVENTS DÉBORDANTS QUI PROTÈGENT LES LOURDES GRAPPES JAUNES DE MAÏS. "

La Bresse racontée par Mme Clerc-Garçon en 1910.
P. CLERC-GARÇON. Bourg-en-Bresse. Étude urbaine. In :
Les Études rhodaniennes, vol. 9, n 3-4, 1933. page 162.



Les fermes bressanes sont composées de longues façades régulières, aux larges avancées de toiture. Ces grands débords de toiture ne sont pas repris par des consoles, comme c'est généralement le cas dans la Dombes ou le pays de Gex, mais sont majoritairement soutenus au moyen d'une «colonnade de bois» constituée de chêne local à section carrée. Ces bois sont isolés de l'humidité du sol par des dés trapézoïdaux taillés dans du grès ou du calcaire.

Cette typologie génère ainsi de longues galeries protégées des intempéries qui servent à l'origine, entre autres, à faire sécher les «panouilles» ou «raisins» de maïs suspendus.

Les portes fenières* permettent de protéger les engins agricoles et le fourrage. Les soupiraux, permettent d'aérer les caves qui ont la particularité d'être de plain-pied.

Les constructions en pisé sont très majoritaires dans

cette région argileuse. Le soubassement en galet permet de protéger le mur des remontées d'humidité. Les encadrements sont en pierre de taille, parfois le linteau est en bois ou en brique. La couverture est en tuile plate ou tuile canal. Il est courant de voir des cheminées sarrazines*.

Les plus emblématiques se situent sur la commune de Saint-Cyr-sur-Menthon et en particulier à la ferme des Planons, domaine départemental ouvert à la visite.



1 : Plan masse du domaine des Planons - Saint-Cyr-sur-Menthon (01).

2 : Aile est du domaine des Planons - © Bourg-en-Bresse Tourisme.

3 : Ferme à pans de bois à Saint-Trivier-de-Courtes (01).

Extrait du Préinventaire du canton de Coligny Richesses touristiques et archéologiques

L'habitat

« L'habitat traditionnel a été façonné par les matériaux locaux, toujours intégrés à leur milieu. La plaine bressanne, riche en dépôts argileux et sableux, a fourni la terre ocrée et la brique rougeâtre fabriquée sur place dans les carronnières qui produisaient le célèbre « carron » parure élégante des constructions du bocage. Le bois des forêts constitue un apport important employé pour les charpentes mais en Bresse il a été aussi utilisé pour les colombages qui ornent les façades de leurs harmonieuses zébrures. Les toitures de faible pente à moyenne sont recouvertes de tuiles « canal » qui marquent le paysage de leurs ondulations rouges et brunes. Leur forme est largement débordante pour abriter les façades extérieures et protéger le séchage des récoltes.

La maison bressanne affectionne l'isolement pour déployer ses particularités. L'habitat adopte une forme basse et allongée qui s'abrite sous une vaste toiture enveloppante de faible pente débordante et soutenue (parfois) par des consoles ou des poteaux de bois. Les différentes fonctions d'habitation et d'exploitation (grange, étable, écurie, four, poulailler ...) sont en général réparties entre plusieurs bâtiments disposés autour d'une cour non fermée. Le terrain environnant est occupé par le verger et les prés. Les colombages ont été remplis par des clayonnages garnis de terre puis par des « carrons. A partir du XIXe siècle, ces structures de bois sont abandonnées et remplacées par des murs édifiés en briques ou en pisé.

CRITERES DE CHOIX RETENUS A MARBOZ

Quatre critères retenus à Marboz pour choisir les bâtiments désignés :

- ❖ Bâtiments ayant une belle architecture et/ou ayant un intérêt historique localement, donc dans un état de conservation réel,
- ❖ Ne pas compromettre l'activité agricole
Ne retenir que les cas dans lesquels il n'y a plus d'activité agricole.
- ❖ Ne pas compromettre la qualité paysagère du site.
- ❖ Avoir les réseaux à proximité (voirie, adduction eau potable, protection incendie, desserte électrique, assainissement collectif ou filière d'assainissement non collectif à retenir au vu du schéma d'assainissement ...).

Pour les petits bâtiments agricoles annexes :

Il est convenu de laisser en « annexes » les petits bâtiments agricoles qui étaient liés à la ferme et qui sont très nombreux et d'une grande qualité.

Ils seront à entretenir comme « annexes ».

PRESCRIPTIONS DANS LE REGLEMENT DE 2019

La désignation n'a pas été faite.

Conditions pour un changement de destination en zones Ad et Ah :

Le changement de destination des constructions dans le volume existant **et** dans la limite de 250 m² de surface de plancher par bâtiment, pour les seuls bâtiments situés en dehors des périmètres affectés par un risque de blessures graves lié aux puits, canalisations de transport et de collecte de gaz, et se trouvant à plus de 100 mètres d'un bâtiment agricole.

Article A 11 (aspect extérieur) :

Pas d'identification au titre de l'article L 151-19, donc des règles générales.

FICHES PAR BATIMENTS

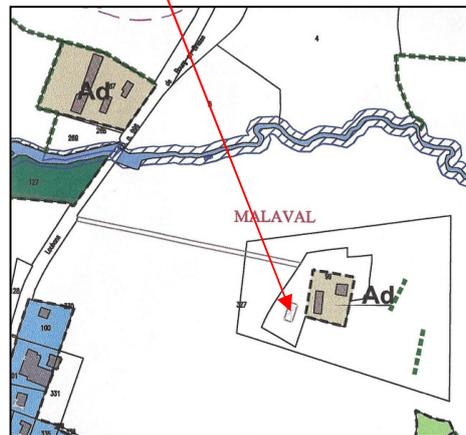
1 - Malaval

Référence cadastrale : parcelle WT 99

Situation : photo aérienne Géoportail



PLU 2014 : zone A



Malaval cité dans le Préinventaire du canton de Coligny (Richesses touristiques et archéologiques) / intérêt historique

Situé à deux kilomètres au Sud du bourg, Malaval fut, il y a fort longtemps, le fief d'une famille que Guichenon qualifie de « très noble et très ancienne ... éteinte depuis longtemps. Elle a donné ou pris, nous dit-il, le nom du chasteau de Malaval qui est en la paroisse et fief de haute justice de Marboz, et posséda cette seigneurie l'espace de plus de deux cents ans ».

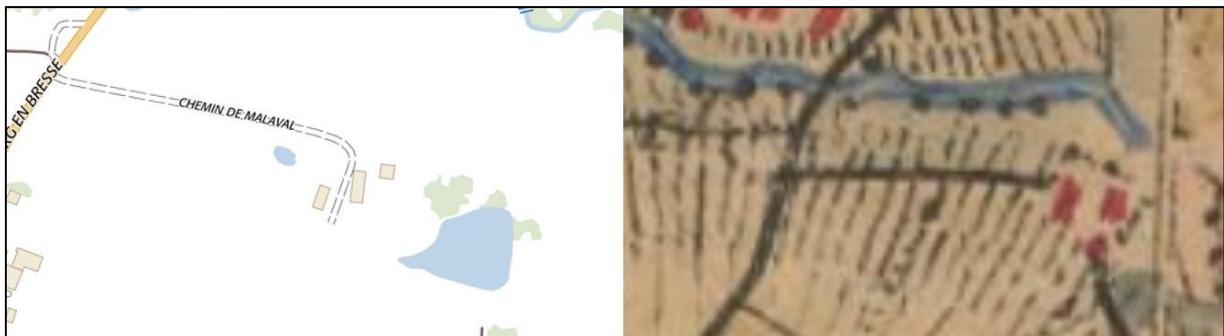
Guillaume de Malavalle était châtelain de Saint-Laurent « et de la rivière de Saône » en 1312 (*Archives de la Cour des comptes de Bourgogne, Dijon*).

Un autre Guillaume de Malaval, chevalier, reçut d'Amé de Savoie la châtelainie de Lent pour solde de ses services militaires et en remboursement d'une dette de 800 florins que le duc ne pouvait payer.

Un troisième fut installé châtelain de Pérouges par le duc de Savoie le 1^{er} septembre 1426.

Construit en briques, entouré de nombreuse dépendances, le château appartenait en 1789 à Monsieur de Valence et fut démoli en l'An II.

Comparatif état actuel et carte de l'état-major 1820-1866 (*site internet Remonter le temps*)



Cadastre 1836, Archives départementales



Le site dans lequel est implanté le bâtiment



Description :

Le site de Malaval, à l'écart de la RD 996, est accessible par le chemin de Malaval (impasse). Il comprend une maison d'habitation réhabilitée (habitée) et un bâtiment agricole face à cette construction, légèrement décalé vide en 2023.



Le bâtiment en 2023



Caractéristiques de la construction :

Bâtiment agricole rectangulaire face à la maison d'habitation réhabilitée.

Construction en pisé avec soubassement en pierre
Quelques parties du mur consolidées par des moellons
Présence d'un contrefort en pierre sur un mur extérieur, renfort de maçonnerie saillant



Justification du changement de destination :

Préserver et mettre en valeur le bâtiment agricole en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.

La réhabilitation à envisager devra respecter la mise en valeur du bâtiment situé en face.

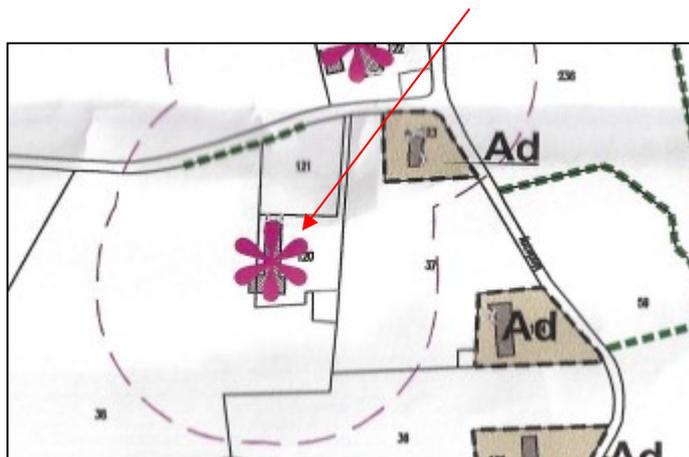
2 - Le Marlezay – route des Mésanges

Référence cadastrale : parcelle WV 120

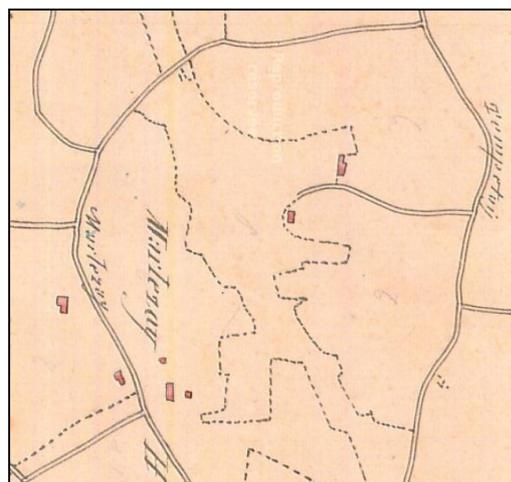
Situation : photo aérienne Géoportail



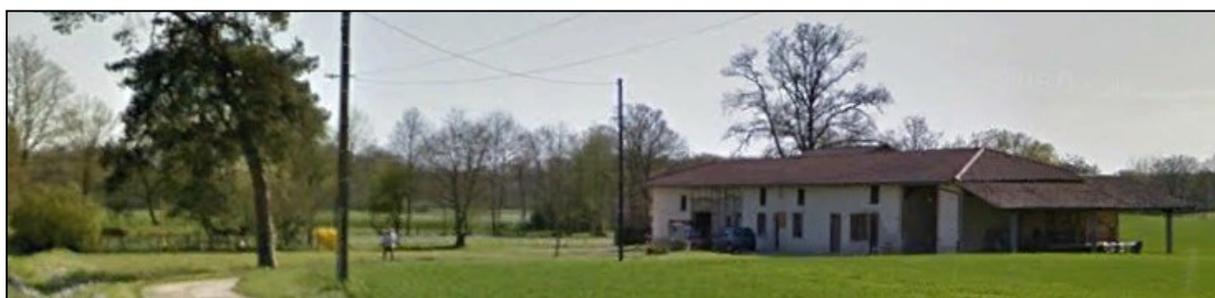
PLU 2014 : zone A



Cadastre 1836, Archives départementales



Le bâtiment en 2023



Caractéristiques de la construction :

Bâtiment long et rectangulaire, dont une partie est un logement.
Construction en pisé avec soubassement en pierre
Façades recouvertes d'un enduit beige, une partie fait apparaître le colombage avec les briques.
Hangar agricole accolé à l'arrière destiné à être démoli.

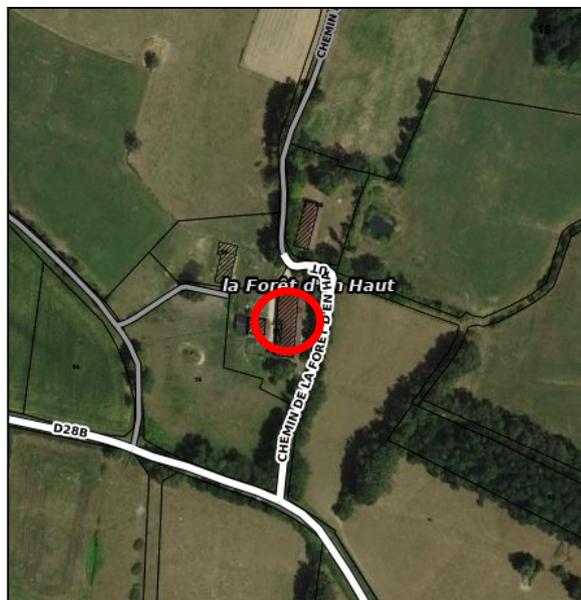
**Justification du changement de destination :**

Préserver et mettre en valeur le bâtiment agricole en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.

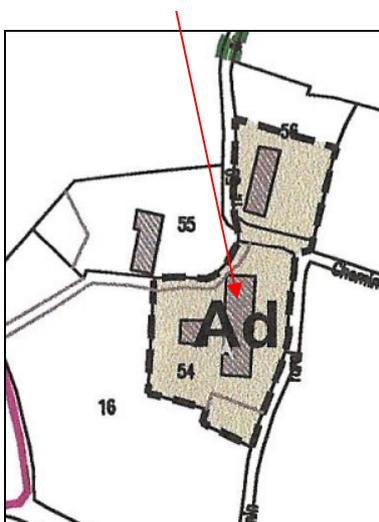
3 - La Forêt-d'en-Haut

Référence cadastrale : parcelle WD 54

Situation : photo aérienne Géoportail



PLU 2014 : zone Ad



Comparatif état actuel et carte de l'état-major 1820-1866 (site internet Remonter le temps)



Cadastre 1836, Archives départementales

Le site dans lequel est implanté le bâtiment

Description :

Le lieu-dit la Forêt-d'en-Haut est isolé, situé au Nord-Ouest du village de Marboz, en limite de commune de Foissiat.
Il est accessible par la RD 28B (route de Foissiat) et le chemin de la Forêt-d'en-Haut qui se poursuit dans les terres.
Il comprend une maison d'habitation et une annexe entourées en partie de haies. Le bâtiment agricole visible sur cette photo est en ruine.



Le bâtiment en 2023



Caractéristiques de la construction :

Long bâtiment d'une ancienne ferme. Construction rectangulaire occupée en partie par le logement et conservé pour le reste en remises (granges).

Construction en pisé avec soubassement en pierre et chaînes d'angles en briques.
Le bâtiment a été allongé à une période plus récente en moellons.

Justification du changement de destination :

Préserver et mettre en valeur l'ensemble du bâtiment agricole en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.



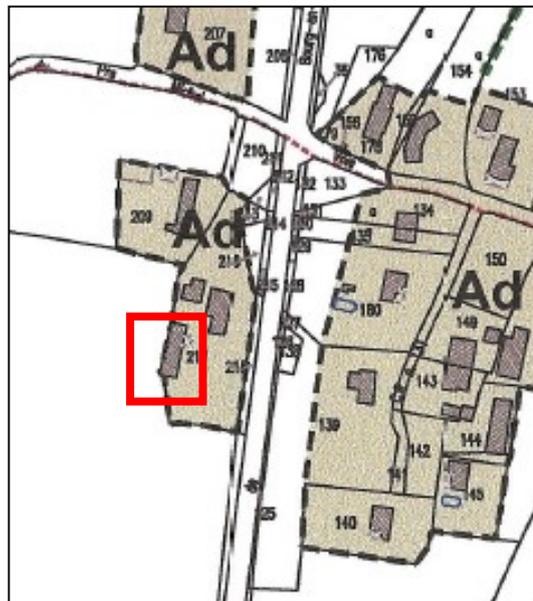
4 - Les Chanées

Référence cadastrale : parcelle WV 257

Situation : photo aérienne Géoportail



PLU 2014 : zone Ad



Le site dans lequel est implanté le bâtiment

Le bâtiment désigné est situé au lieu-dit Les Chanées (Les Couhardes), non loin de la RD 996. Les bâtiments voisins situés sur d'autres parcelles ont déjà été réhabilités en habitation.



Celui-ci ne l'est pas mais présente un beau potentiel. Il est accessible directement depuis la RD 996.



Le bâtiment en 2023

Caractéristiques de la construction :

Bâtiment en pisé avec de larges débords de toit et prolongé d'un auvent soutenu par des piliers en bois. Il a déjà fait l'objet de travaux de préservation avec un mur en moellons. Hauteur : R+1.

Toiture refaite.

Comparatif état actuel et carte de l'état-major 1820-1866 (site internet Remonter le temps)



Justification du changement de destination :

Préserver et mettre en valeur le bâtiment en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements. La réhabilitation à envisager devra respecter la mise en valeur du bâtiment limitrophe.

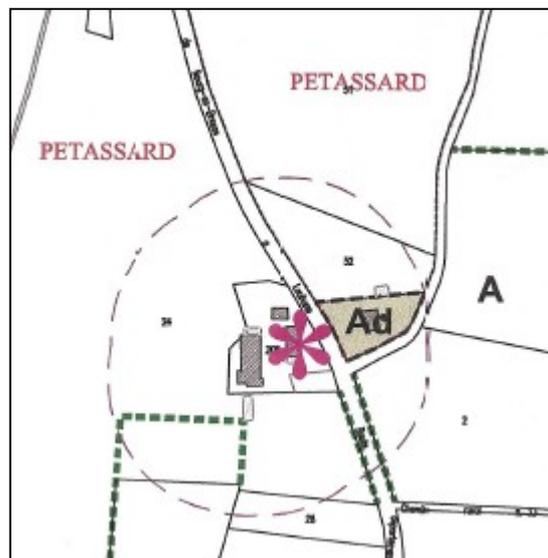
5 – Pétassard

Référence cadastrale : parcelle WC 205

Situation : photo aérienne Cadastre

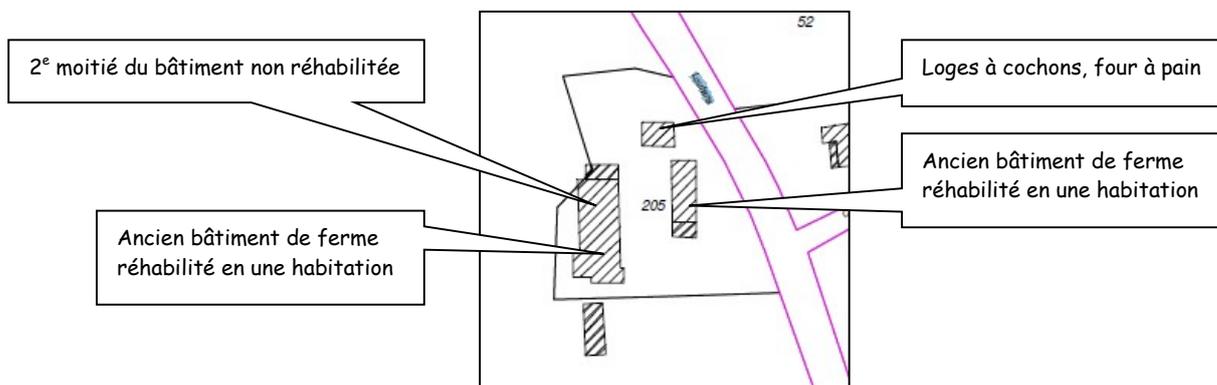


PLU 2014 : zone A



Description du site :

Ce secteur situé à Pétassard présente plusieurs bâtiments : deux anciennes fermes en partie réhabilitées et un bâtiment abritant d'anciennes loges à cochons et un four à pain.



La construction des fermes date de 1849. Celle du bâtiment annexe (loges à cochons et four à pain) date de 1904.

Vues sur les bâtiments :

Source Google Earth 2021 Bâtiments vus depuis la RD 996



Le bâtiment à réhabiliter, situé à l'arrière, n'est pas visible depuis la RD 996.

Photos de la mairie :

Le bâtiment de ferme



L'annexe



Justification du changement de destination :

Préserver et mettre en valeur le bâtiment agricole en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.

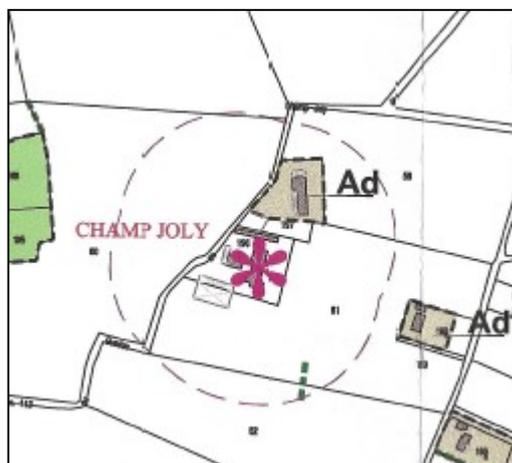
6 – Champ Joly

Référence cadastrale : parcelle WR 196

Situation : photo aérienne Géoportail



PLU 2014 : zone A



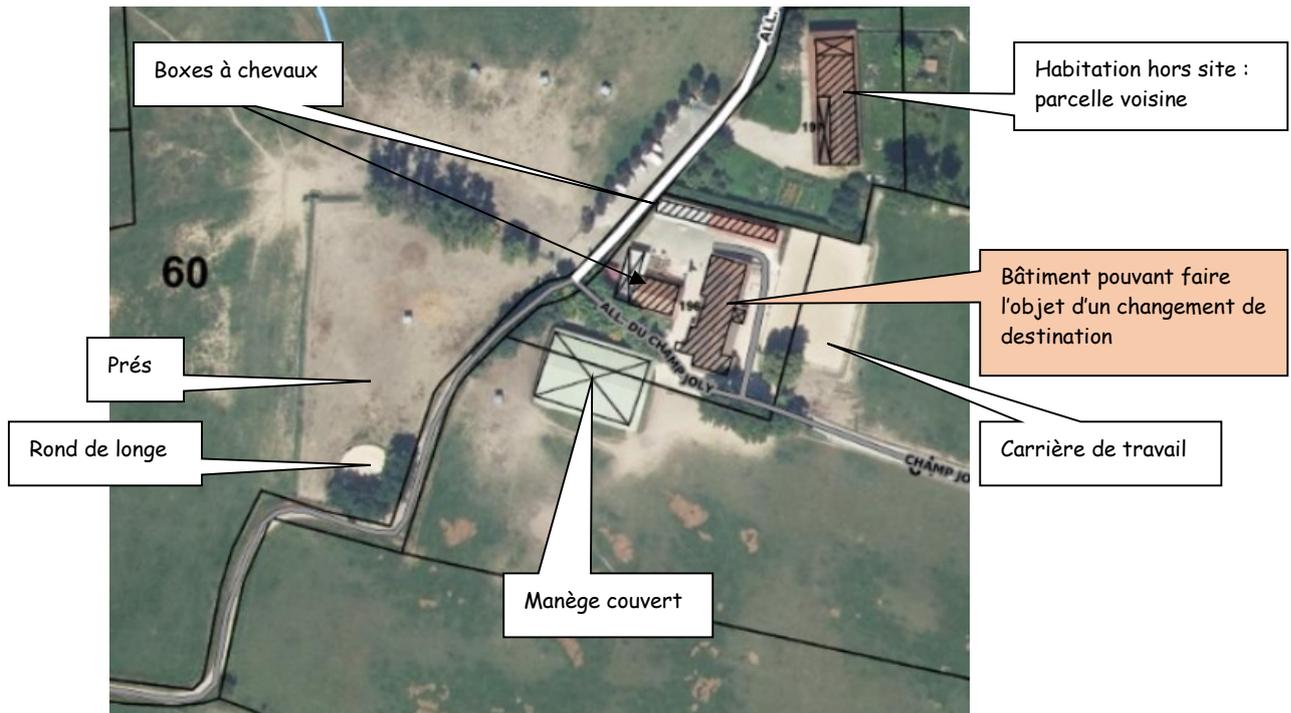
Description du site :

Ce secteur situé à Champ Joly regroupe plusieurs bâtiments d'une exploitation agricole qui cesse son activité en 2023. Les bâtiments sont en vente :

- Un bâtiment ancien avec une partie habitation au Sud et une partie boxes et grange à foin au Nord



- Des boxes à chevaux : à l'Ouest (bâtiment perpendiculaire) et au Nord
- Une carrière de travail sur les parcelles limitrophes à l'Est
- Un manège couvert sur la parcelle limitrophe au Sud.

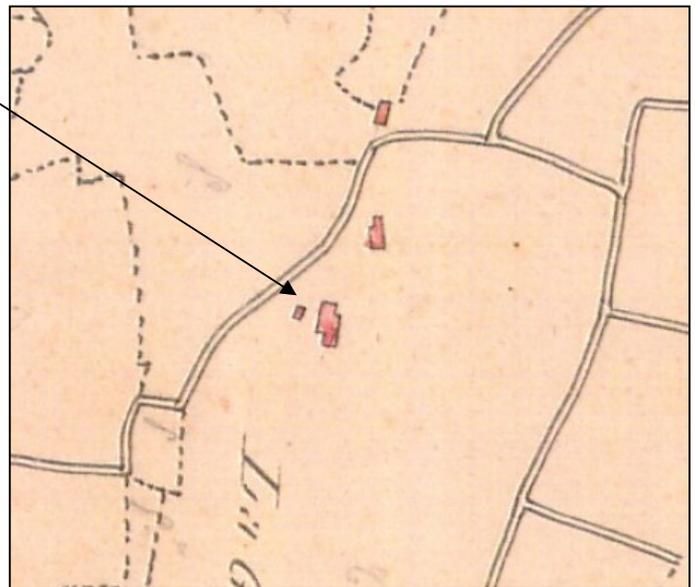


Caractéristiques de la construction :

Ancien bâtiment de ferme typique de la Bresse : rectangulaire, longue façade, large avancée de toiture soutenue au moyen d'une « colonnade de bois » isolé de l'humidité du sol par des dés trapézoïdaux taillés, escalier en bois extérieur menant aux combles, etc

Le bâtiment apparaît sur le cadastre de 1836 (la construction voisine également).

Cadastre 1836, Archives départementales



Justification du changement de destination :

Préserver et mettre en valeur le bâtiment ancien en permettant la réalisation d'un ou plusieurs logements.

CARTOGRAPHIE GLOBALE

Légende :
Localisation des bâtiments pouvant changer de destination 
Bâtiments agricoles en 2023 

