

# Urba flash

Vesseaux le 03 12 2018

Rappel sur les leviers et  
contraintes vis à vis du  
patrimoine agricole

**& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ARDÈCHE

TERRES d'AVENIR

A large, stylized graphic on the right side of the slide. It features a green shape that resembles a plow or a field, with a red shape inside it that looks like a stylized 'A' or a plow head. The text 'TERRES d'AVENIR' is written in red above the green shape.

# Définition d'une construction et/ou Bâtiment existants

Une construction est considérée comme existante si elle est reconnue comme légalement construite et si la majorité des fondations ou des éléments hors fondations déterminant la résistance et la rigidité de l'ouvrage remplissent leurs fonctions. Une ruine ne peut pas être considérée comme une construction existante.

Un bâtiment constitue un sous-ensemble de la notion de construction. Il est réalisé en élévation et peut comprendre un sous-sol. Il est impérativement couvert par une toiture et doté de systèmes de fermeture en permettant une clôture totale.

Ne peuvent donc être considérées comme relevant de la définition du bâtiment les constructions

qui ne sont pas closes en raison :

- soit de l'absence totale ou partielle de façades closes;
- soit de l'absence de toiture;
- soit de l'absence d'une porte de nature à empêcher le passage ou la circulation (de type galerie), et n'ayant pas pour seul but de faire artificiellement considérer une pièce comme non close.

# Constructions liées à une activité agricole

Définition de l'activité agricole par « nature »

- ☛ activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal

Définition de l'activité agricole par « relation »

- ☛ activité qui prolonge l'acte de production exercée par un exploitant agricole à titre professionnel, activité exercée par nature à titre principal.
- ☛ La loi SRU renforce la protection des espaces naturels et agricoles
- ☛ Construction des bâtiments d'exploitation (activité par nature)
- ☛ notion de liaison et nécessité à l'activité pour les autres constructions ( agrotourisme, transformation, habitation...)

# Doctrine des services de l'état dans les procédures d'urbanisme en application de les lois SRU / GRENELLES / ALUR/ LAAAF...

La destination du bâtiment prime sur le statut du demandeur

Activité par « nature » :

- ☛ pas de restriction sauf non respect de article R 111 du code de l'urbanisme

Activité par « relation » :

- ☛ réhabilitation avec ou sans changement de destination patrimoine bâti (gîtes, chambres, tables d'hôtes, ferme auberge...)
- ☛ construction de maison habitation uniquement si le système d'exploitation le nécessite (notion de logement de fonction)

# Changement de destination des bâtiments agricoles

- Plu : bâtiments ayant fait l'objet d'un inventaire et matérialisés sur le règlement graphique  
  
Autorisation délivrée par l'autorité suite avis conforme de la CDPENAF et/ou commission des sites en fonction de la situation (A/N)
- Carte communale : le changement de destination doit tenir compte de l'application du RNU (réseaux, accès...)
- RNU : En zone de Montagne continuité du bâti existant PAU
- Application de la règle de constructibilité limitée PAU
- Au cas par cas application de la règle de réciprocité / bâtiment d'élevage

# Les modalités pour évaluer l'opportunité d'inscription dans le potentiel constructible du PLU

- Présence des réseaux et capacité
- Caractère architectural et/ou patrimonial du bâti
- Nombre de logements possibles / emprise au sol et nombre de niveaux
- Nuisances éventuelles des activités agricoles et vice/versa
- Intégration du nombre de logements dans la couverture des besoins de la collectivité

# Activités développées dans la zone agricole et/ou naturelle affectant le changement de destination d'un bâtiment

- Au sein de l'exploitation : toutes les formes d'activités ayant comme support l'exploitation dans les volumes existants (transformation, vente directe, agro-tourisme, accueil...)
- Au sein de la zone agricole sans lien direct avec une exploitation agricole : création d'un STECAL

# Extension des bâtiments en zones Agricole et naturelle

- Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les **bâtiments d'habitation** peuvent faire l'objet d'une **extension** dès lors que cette extension **ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Révision ou déclaration de projet**, dans le cas contraire.
- La création du STECAL ne change pas les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, si elle ne réduit pas un espace boisé classé, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Le règlement précise les **conditions de hauteur, d'implantation et de densité** des extensions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone

Merci de votre attention

**& TERRITOIRES**  
CHAMBRE D'AGRICULTURE  
ARDÈCHE

TERRES d'**a**VENIR

A stylized graphic of a landscape. It features a light green hill on the left, a darker green hill on the right, and a red field in the foreground. The hills are represented by simple, rounded shapes. The red field is a solid red shape. The overall composition is clean and modern.