

7.D

**Repérage du bâti patrimonial pouvant
faire l'objet d'un changement de
destination dans la zone agricole**

Les élus de PORT-BAIL ont pour objectif de préserver et de valoriser l'ensemble des ressources patrimoniales de la commune. Ces éléments patrimoniaux sont naturels (havre, littoral dunaire, paysage rural de la commune), mais aussi urbains, à savoir **le bâti ancien de la commune. Il se présente sous deux formes :**

- **aggloméré**, en noyaux urbains plus ou moins denses : ce sont les villages historiques de la commune, sur lesquels se sont parfois greffées des zones d'habitat récent. Ce bâti est en grande majorité à usage d'habitation.
- **isolé** dans l'espace rural : ce sont les anciennes fermes, dont certaines sont toujours en activité. Le bâti est alors de deux types : bâti d'habitation (souvent des longères) et bâti agricole (grange, cellier, ...).

Afin de préserver ce patrimoine bâti ancien, les élus souhaitent instaurer des règles d'urbanisme permettant sa valorisation. Ceci nécessite d'autoriser l'aménagement de ces constructions pour en faire des logements confortables, adaptés aux besoins actuels.

Cet objectif est facilement transcrit **dans les zones agglomérées**, où la réglementation favorise la rénovation de ces constructions, tout en assurant une insertion réussie dans le tissu ancien homogène (règles de prospect sur les hauteurs ou les implantations) et la préservation de la valeur architecturale intrinsèque de la construction (article 11 du règlement).

Dans les espaces ruraux, il convient de dissocier les entités bâties toujours liées à l'activité agricole des autres. Lorsque des constructions sont **occupées par des tiers à l'activité agricole**, les élus souhaitent autoriser l'amélioration du logement existant (par des extensions par exemple), mais aussi la transformation du bâti présentant une valeur patrimoniale réelle. Cette valeur est bien souvent liée aux matériaux utilisés pour la construction, à savoir la pierre, le bois et la terre. La réglementation du PLU autorise donc les rénovations et changements de destination dans l'espace rural, à conditions de préserver le caractère architectural originel de la construction, et de rester dans le volume initial de la construction.

Pour le bâti ancien situé à l'intérieur des exploitations agricoles actuelles classées en zone A, la réglementation impose que toute évolution du bâti existant soit nécessaire à l'activité agricole. Cette protection, justifiée pendant la vie de l'exploitation, devient bloquante à la cessation de l'activité. Le bâti agricole ancien perd toute possibilité d'évolution si cette cessation se produit durant la phase d'application du PLU, à savoir une période de 10 ans environ (2005-2015).

Afin d'assouplir cette réglementation, la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 insère un nouvel article dans le code de l'urbanisme L. 123-3-1 ainsi rédigé : *« 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. »*

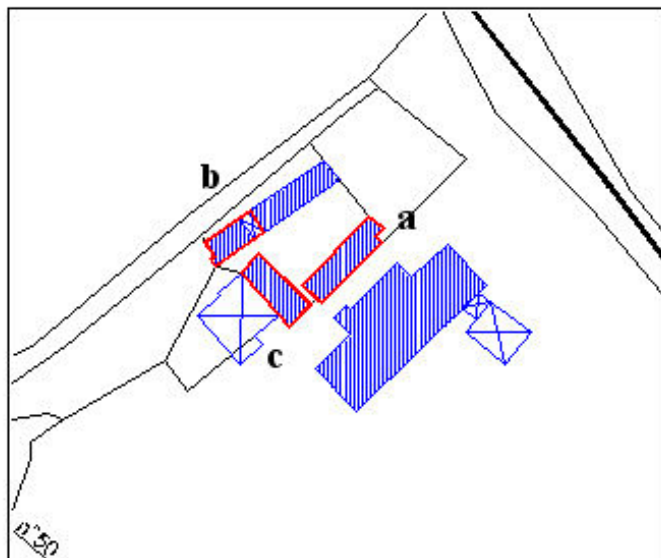
En outre l'article L.123-1 -5-7° du Code de l'urbanisme prévoit qu'un PLU peut : « Identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection »

Dans le cadre de la révision du PLU, les élus ont souhaité réaliser un inventaire du bâti patrimonial dans les exploitations. Les visites de site ont permis d'affiner cette notion d'intérêt patrimonial. Le critère retenu a été celui des matériaux, à savoir la pierre, le bois et la terre pour les murs extérieurs; l'ardoise ou parfois la tuile pour la toiture. Le critère de la surface des bâtiments actuels a été retenu, puisque des petites constructions se trouvent parfois isolées dans l'espace rural, leur rénovation pouvant engendrer un mitage de cet espace, et induire obligatoirement une défiguration du bâtiment original par le nécessaire ajout de volumes secondaires. **L'emprise au sol minimale a donc été définie à 30 m². Le PLU autorise donc le changement de destination sur une grande majorité du bâti repéré dans ces fiches, à la condition de ne pas porter atteinte à l'activité agricole. Ainsi ce changement de destination ne peut se réaliser qu'après la cessation de l'activité sur l'exploitation de façon définitive.**

1 : adresse : LA FERME DE LA ROQUE

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
-------------------	-----	--------------------------

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, terre, ardoise
Emprise au sol	224 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment b:

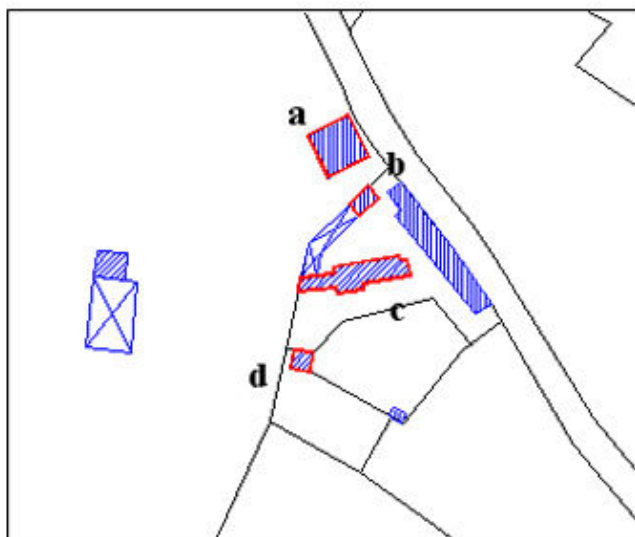
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	131 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	186 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

2 : adresse : SAINT SIMEON

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
localisation (plan)	photo	



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	167 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	33 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment c:

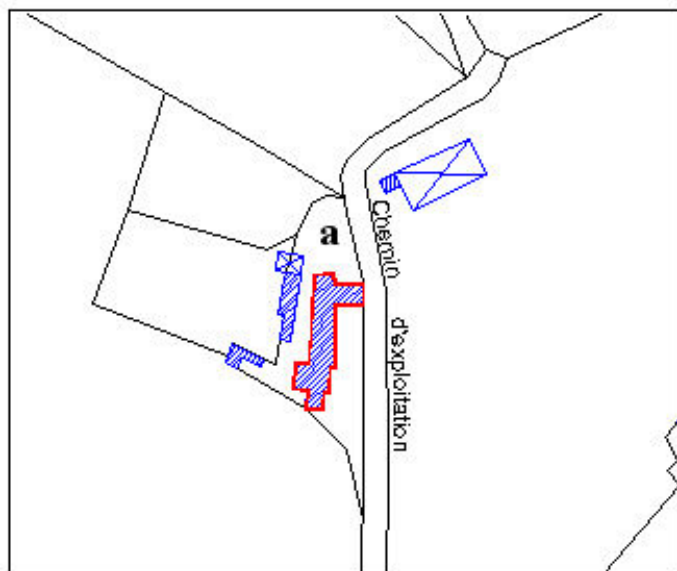
Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	171 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	30 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

3 : adresse : BOSQUEVILLE

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
localisation (plan)		photo



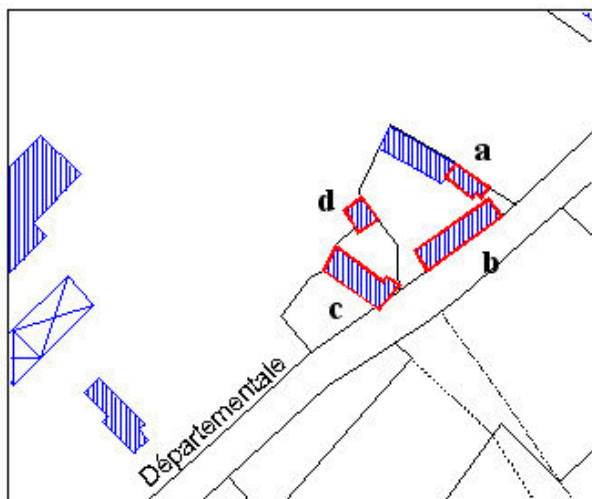
Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise et lauze
Emprise au sol	358 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

4 : adresse : LA VOLIERE

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
-------------------	-----	--------------------------

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+2+C / R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise / pierre, tolle
Emprise au sol	48 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

Bâtiment b:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	150 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, lauze
Emprise au sol	139 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

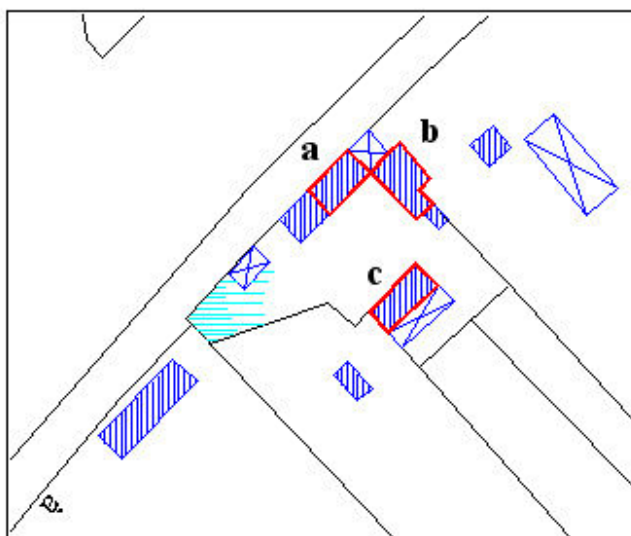
Bâtiment d:

Volumétrie	R	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	30 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination			oui

5 : adresse : LA MAISON NEUVE

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
-------------------	-----	--------------------------

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+1+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	100 m ²	En continuité de la partie habitable existante	oui
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	132 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

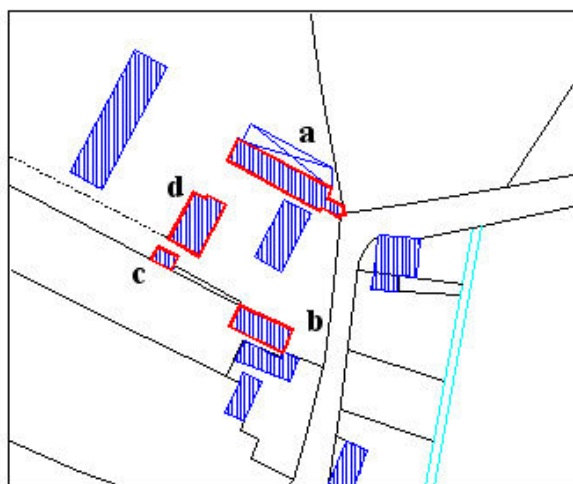
Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, ardoise
Emprise au sol	110 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination		oui	

6 : adresse : JENNETOT

Bâti de caractère	OUI	Nature : grange, cellier
-------------------	-----	--------------------------

localisation (plan)	photo
---------------------	-------



Bâtiment a:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	250 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	oui		

Bâtiment b:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	120 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	oui		

Bâtiment c:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, lauze
Emprise au sol	30 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	oui		

Bâtiment d:

Volumétrie	R+C	Nature des matériaux	Pierre, tuiles
Emprise au sol	165 m ²	En continuité de la partie habitable existante	non
Bâti pouvant faire l'objet d'un changement de destination	oui		