



Étude sur le changement de destination des anciens bâtiments agricoles



Ancienne grange transformée en habitation – lieu-dit Keranroy, commune d’Hanvec



► Rappel des grands axes du PADD

- Les objectifs majeurs du PADD
 - ✓ Renforcer les centralités des communes,
 - ✓ Concilier la préservation du foncier agricole avec le développement de l'habitat et de l'économie,
 - ✓ Préserver les paysages et les milieux agricoles.



► Faut-il autoriser le changement de destination ? Si oui, dans quelles conditions ?

1. La notion de changement de destination,
2. Analyse de ces bâtiments à l'échelle du Pays de Brest,
 - a) *Choix de différentes communes – tests et réalisation d'inventaires du bâti rural,*
 - b) *Les critères d'analyse,*
3. Propositions d'adaptations aux dispositions actuelles du SCoT,
 - a) *Précision de la notion d'impact sur les activités agricoles,*
 - b) *Précision de la notion de valeur architecturale et patrimoniale.*



▶ La notion de changement de destination

- La position du SCoT actuel

- ✓ Le SCoT actuel interdit le changement de destination d'un bâtiment agricole vers une fonction d'habitation,
 - « La réaffectation pour l'habitat de tiers n'est pas autorisée » (p 35 du DOG),
- ✓ Les anciennes habitations, même non-occupées, peuvent cependant être rénovées,
 - « Les habitations ayant existé, en état d'habitabilité, pourront faire l'objet d'une rénovation »,
- ✓ Le changement de destination est possible dans le cadre d'une diversification de l'activité agricole, si le bâti présente un intérêt patrimonial,
 - Création de gîtes, résidences hôtelières (accueil à la ferme), etc...
- ✓ La réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques est également possible,
 - « Il peut y avoir réaffectation de bâtiments désaffectés à d'autres activités économiques compatibles avec l'environnement existant, hors installations classées, si ces activités ne portent pas atteinte à la préservation des sols agricoles et forestiers. »



► La notion de changement de destination

● Définition du changement de destination

- ✓ Le changement de destination consiste à modifier la fonction pour laquelle un bâtiment a été pensé, conçu et édifié.
- ✓ La notion de destination renvoie à l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme, définissant 5 destinations officielles, contre 9 auparavant :

Avant :

- ✓ Exploitation agricole et forestière,
- ✓ Habitation,
- ✓ Résidence hôtelière,
- ✓ Bureaux,
- ✓ Commerces,
- ✓ Artisanat,
- ✓ Industrie,
- ✓ Entrepôts,
- ✓ Constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

Aujourd'hui :

- ✓ Exploitation agricole et forestière,
- ✓ Habitation,
- ✓ Commerce et activité de service,
- ✓ Équipement d'intérêt collectif et service public,
- ✓ Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires.



► La notion de changement de destination

- Définition de la destination d'un bâtiment agricole
 - ✓ Tout bâtiment servant à une activité correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal est réputé d'une destination agricole,
 - ✓ La destination d'un bien n'est pas liée à la situation de l'exploitant. Un bâtiment agricole conserve donc sa vocation agricole même s'il n'est plus exploité.
 - ✓ Pour les bâtiments antérieurs à 1970, l'usage actuel définit la destination du bien
 - Un ancien logis paysan (mêlant habitation et bâtiment d'exploitation – type *logis mixte*) n'étant plus habité depuis longtemps devient souvent à part entière un bâtiment agricole.



Exemple de logis mixte – lieu-dit Daoubors, Commune de Landévennec



► La notion de changement de destination

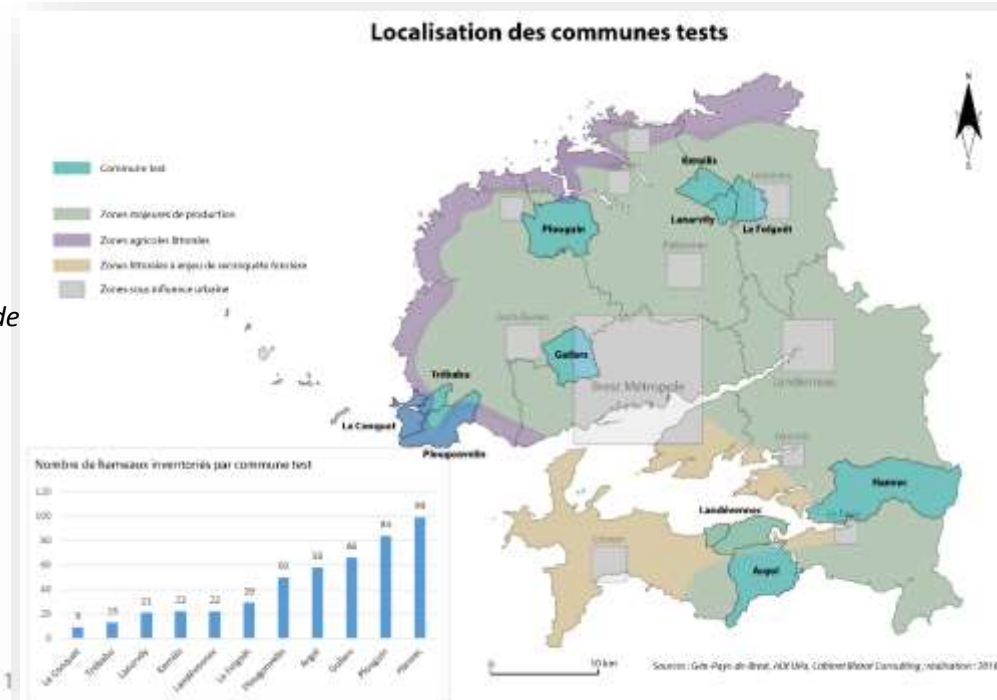
- Procédure du changement de destination d'un bâtiment agricole depuis la loi ALUR (2014)
 - ✓ Il est possible aussi bien en zone agricole (A), qu'en zone naturelle (N),
 - ✓ La pièce graphique du document d'urbanisme doit indiquer la totalité des bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination,
 - ✓ Le changement de destination ne doit pas impacter les exploitations agricoles alentours **ni les qualités paysagères du site**,
 - ✓ Disparition du critère d'intérêt architectural ou patrimonial présent dans la loi « *urbanisme et habitat* » (2003),
 - ✓ Il faut obtenir, pour tout projet de changement de destination d'un bâtiment agricole, un avis conforme de la Commission Départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) en zone A, ou un avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), en zone N.



► Analyse de ces bâtiments à l'échelle du Pays de Brest

- Méthode d'analyse
 - ✓ Nécessité d'obtenir une vision objective de la réalité du territoire
 - ✓ Sélection de « *communes tests* » représentatives,
 - Échantillons choisis dans chaque intercommunalité du Pays de Brest,
 - Prenant en compte les différentes zones de production agricoles identifiées par le cabinet « Blezat Consulting ».
 - ✓ 11 communes analysées - 467 hameaux visités, rencontres avec de nombreux acteurs
 - ✓ 2 350 bâtiments recensés.

Représentation des communes tests de l'étude

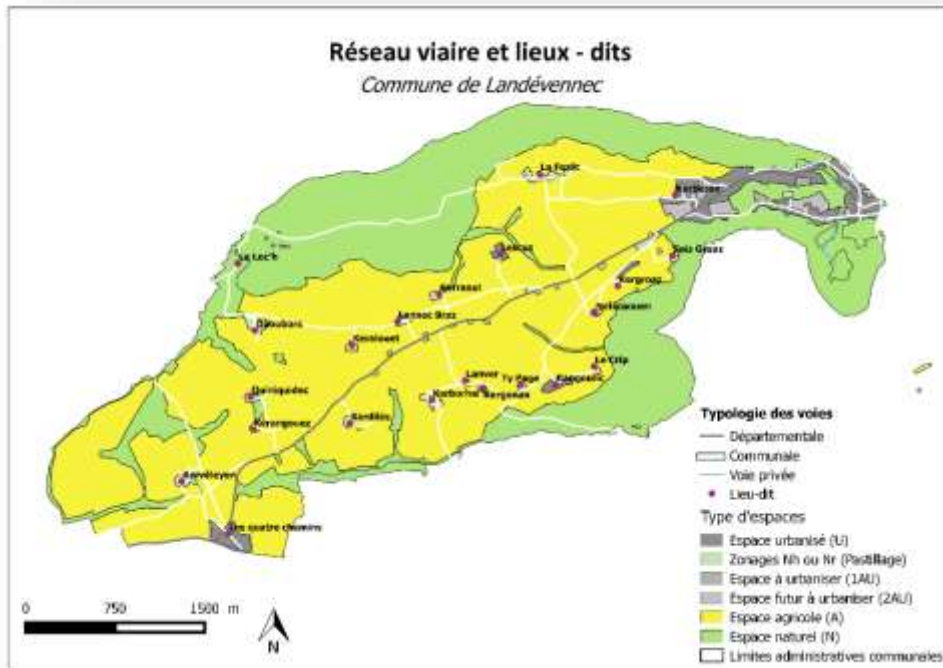




► Analyse de ces bâtiments à l'échelle du Pays de Brest

- Méthodologie de terrain
 - ✓ Rencontre avec un élu de la commune inventoriée,
 - ✓ Visite systématique de tous les hameaux,
 - ✓ Repérage et analyse des anciens bâtiments agricoles.

Carte de localisation des hameaux – commune de Landévennec



Exemple de fiche d'identification des anciens bâtiments agricoles

Pôle métropolitain du Pays de Brest

Stage sur le diagnostic de destination

FICHE D'IDENTIFICATION DU BATI POUVANT FAIRE L'OBJET D'UNE DEMANDE DE CHANGEMENT DE DESTINATION POUR UNE TRANSFORMATION EN HABITATION						
Lieu-dit / adresse						
Parcelle cadastrale concernée	La parcelle concernée est repérée sur le plan cadastral joint par le n°					
Superficie du bâtiment	Longueur	m	Largeur	m	Superficie	m ²
	Dans un ensemble bâti ou un hameau					
Localisation	Feuilles					
	En continuité du bâti					
Typologie architecturale	Déterminé de la construction principale					
	Anciennes écoles, granges agricoles					
Matériaux	Céramiques à un bât de cancoles (maison, maison de maître)					
	Bâti en pierre					
Destination actuelle	Agriculture					
	Elevage					
Etat de conservation	Bon état					
	Essentiel des murs porteurs seulement					
Proximité d'un site d'exploitation	A moins de 50 m de tout bâtiment agricole en activité					
	A plus de 100 m de tout bâtiment agricole en activité					
Protection environnementale	Hors zone humide					
	Dans une zone humide					
Remarques éventuelles	Hors périmètre de protection					
	Dans un périmètre de protection (hors zone)					



► Les critères d'analyse

- Critères factuels, la loi :
 - ✓ L'impact sur l'activité agricole,
 - ✓ L'état du bâti (la loi interdisant de rénover une ruine)

- La demande locale :
 - ✓ La valeur patrimoniale des constructions,
 - ✓ Le potentiel du bâti (vis-à-vis du terrain, accès à la route, possibilité de réaliser un assainissement individuel, etc.),
 - ✓ Ne pas créer de contraintes supplémentaires à l'installation ou au développement des énergies renouvelables.



► Les critères d'analyse

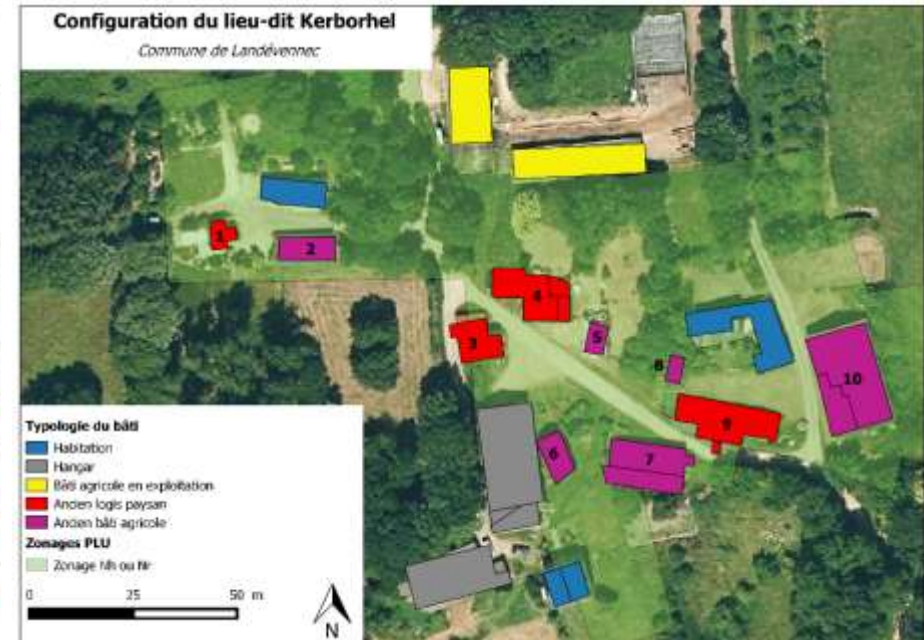
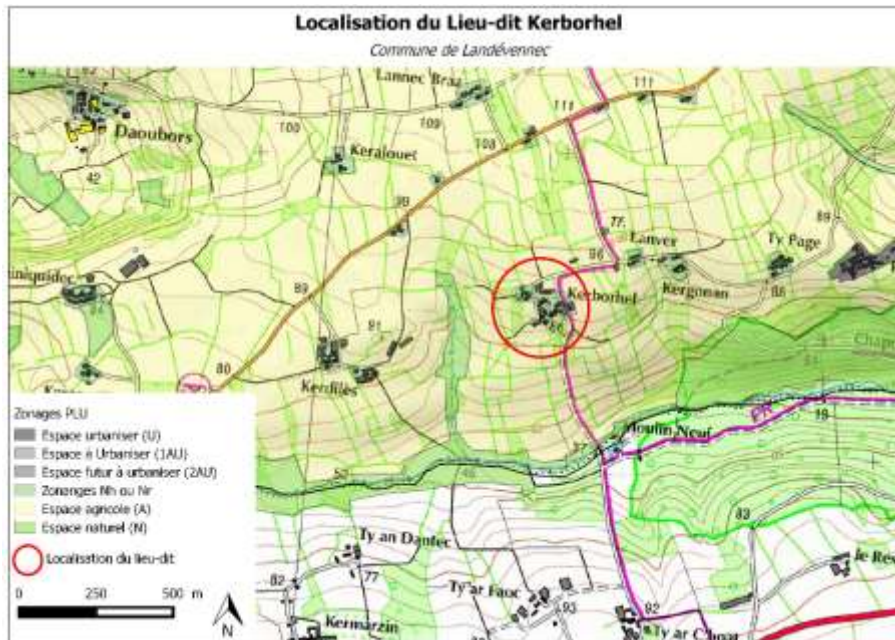
- Impacts potentiels sur l'agriculture
 1. Contraintes physiques à l'encontre des exploitations,
 2. Réduction des surfaces d'épandage,
 3. Conflits d'usage,
 4. Augmentation de la valeur foncière.



► Les critères d'analyse : impacts sur l'activité agricole

- Contraintes physiques à l'encontre d'une exploitation
 - ✓ Remise en question de la viabilité d'une exploitation,
 - ✓ Problème de fonctionnalité de l'exploitation,
 - ✓ Difficulté d'extension ou d'installation du fait des distances de réciprocité.

Exemple du lieu-dit Kerborhel, commune de Landévennec





► Les critères d'analyse : impacts sur l'activité agricole

- L'impact sur les périmètres d'épandage
 - ✓ Calcul par zones tampons des impacts sur l'épandage,
 - ✓ Détermination d'un seuil au-delà duquel la surface interdite à l'épandage du fait d'un changement de destination rend ce changement trop préjudiciable à l'activité agricole,
 - ✓ Sur le terrain, 83% des anciens bâtiments agricoles sont ceinturés par des habitations plus récentes, rendant cet impact mineur (*- de 200 m² de surfaces concernées dans le cas d'un épandage classique (distance de réciprocité = 100 m)*).



Exemple de 2 configurations opposées – faible et fort impact sur les plans locaux d'épandage



► Les critères d'analyse : impacts sur l'activité agricole

- Conflits d'usages

- ✓ Exemples multiples recueillis sur le terrain :

- Plaintes contre le bruit des engins agricoles,
- Nuisances dues aux odeurs,
- Boue sur les routes,
- Problème d'accès aux terres cultivées,
- Non-respect présumé des distances de réciprocité concernant l'épandage,
- Questions autour du rejet de déjections animales ou de produits phytosanitaires, etc...



► Les critères d'analyse : impacts sur l'activité agricole

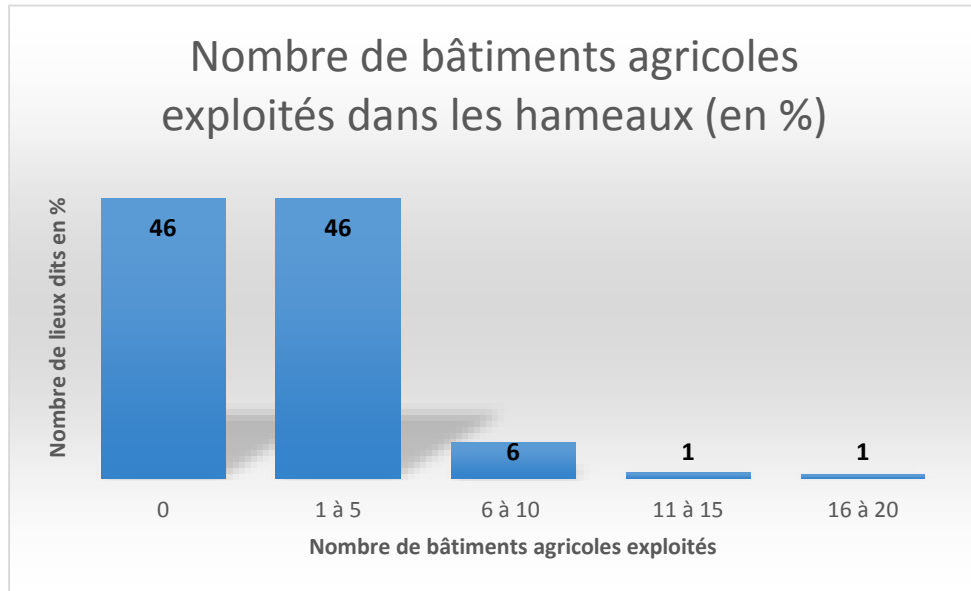
- Augmentation de la valeur foncière
 - ✓ Risque de forte augmentation de la valeur foncière suite à la possibilité d'un changement de destination
 - Arrivée de tiers à proximité d'un espace de production,
 - Difficulté financière à l'installation pour un nouvel exploitant.
 - ✓ Pose la question de la transmission des outils de production
 - Aujourd'hui, ¼ des agriculteurs partant en retraite déposent un dossier de transmission de l'outil,
 - 2 fois plus de demandes à l'installation que d'offres proposées par la chambre d'agriculture.



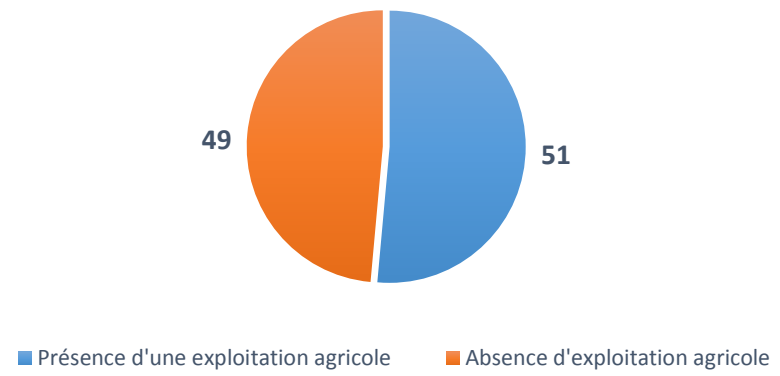
► Les critères d'analyse : impacts sur l'activité agricole

● Éléments statistiques

- ✓ 54 % des lieux dits contiennent au moins un bâtiment agricole en situation d'exploitation,
- ✓ 51 % des anciens bâtiments agricoles sont situés dans un lieu-dit comprenant une activité agricole.



Ancien bâtiment situé dans un lieu-dit contenant une activité agricole (en %)





► Les critères d'analyse : l'état du bâti

● Définition de l'état de ruine

- ✓ La loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « construction existante »,
 - Un bâtiment peut être caractérisé de construction existante dès lors qu'il conserve « l'essentiel des murs porteurs » (article L 111-23 du code de l'urbanisme),
 - La jurisprudence tend à considérer la notion « d'essentiel des murs porteurs » comme la présence d'au moins 3 murs porteurs intacts,
- ✓ Proposition : déclarer comme ruine un bâtiment présentant moins de 3 murs porteurs entiers.

Grange étable en bon état – lieu-dit Coat Ogan, commune de Guilers

Grange dans un état moyen, lieu-dit Kéronézou, commune d'Hanvec

Duo de soues à cochons en ruine, lieu-dit Kervavic, commune de Plouguin



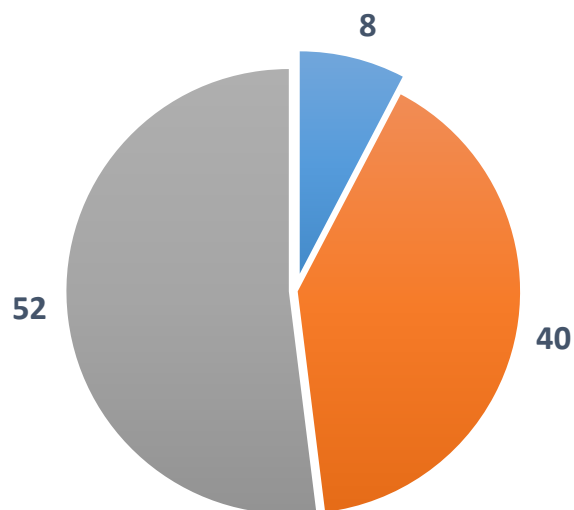


► Les critères d'analyse : l'état du bâti

- Éléments statistiques

- ✓ 48 % des bâtiments inventoriés sont soit en ruine soit présentent des signes de fragilité évidents (effondrement partiel, fissures, absence de toiture, etc.).

État actuel du bâti (en %)



■ En ruine ■ État moyen ■ Bon état



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

- La valeur architecturale des anciens bâtiments agricoles
 - ✓ Il n'existe pas de définition légale de la valeur patrimoniale d'une construction,
 - ✓ Un travail de recherche collectif (avec le CAUE, le PNRA, Mr Daniel Le Couédic et de nombreux documents bibliographiques) nous permet de proposer une classification regroupant l'ensemble des bâtiments en 5 catégories patrimoniales :
 - Les bâtiments et dépendances dits « nobles », issus de l'ancienne aristocratie, bourgeoisie,
 - Les constructions typiques d'une façon de vivre où d'habiter (anciens logis paysans principalement),
 - Les ensembles bâtis témoignant d'une organisation spécifique du monde rural (typologies spécifiques de corps de ferme),
 - Les bâtiments isolés présentant des caractéristiques rares (dimensions, particularités architecturales, etc.),

Les autres :

- Les bâtiments isolés, transformés et/ou en ruine, qui ne présentent pas d'intérêt spécifique.



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

Illustration d'un bâtiment noble



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 291 m²

Typologie : écurie

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 1 - dépendance d'un ensemble seigneurial

Intérêt pour le changement de destination : non - présence d'une exploitation agricole dans le hameau



Exemple d'une écurie seigneuriale – lieu-dit Lesven Braz, commune de Plouguin



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

Illustrations des constructions typiques d'une façon de vivre ou d'habiter



*Exemple de maison à avancée (à Apotheis),
lieu-dit Kergaër, commune d'Hanvec*

Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 41 m²

Typologie : Ancien logis.

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte (bâtiment bien conservé)



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 143 m²

Typologie : Ancien logis mixte et sa crèche attenante.

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : moyen

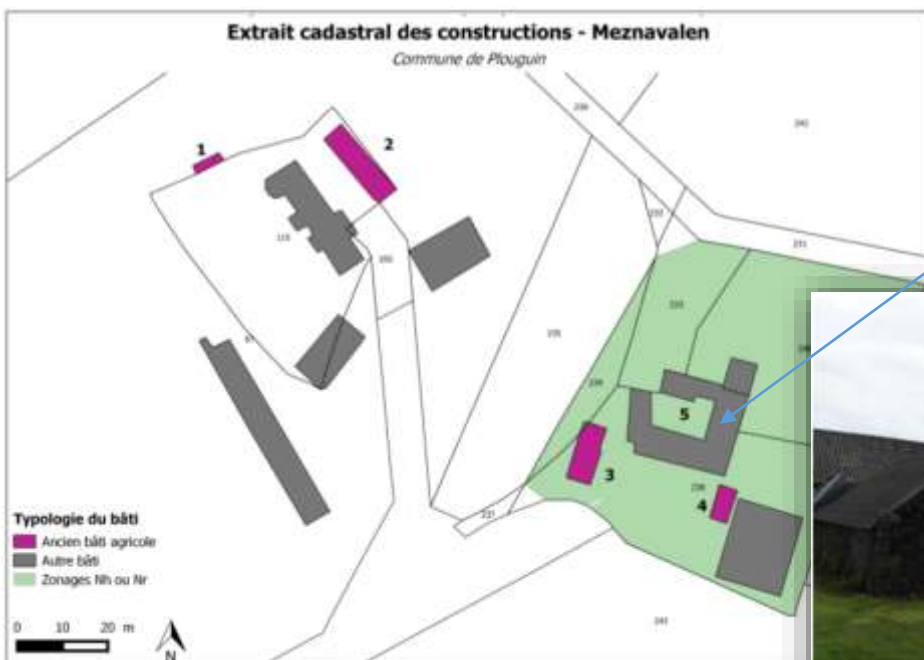
Valeur patrimoniale : forte (typologie rare aujourd'hui)

*Exemple de logis mixte sur dépendance ou « ensemble
habitation / exploitation », lieu-dit Kernanvel, commune
d'Hanvec*



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

Illustrations des ensembles bâtis témoignant d'une spécificité du monde rural



Corps de ferme fermé, lieu-dit Meznavalen, commune de Plouguin



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 325 m²

Typologie : corps de ferme fermé comprenant une maison et 4 dépendances formant un espace clos

Fonction actuelle : habitation et bâtiments de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 3 - corps de ferme fermé

Intérêt pour le changement de destination : non - l'ensemble des constructions forme une seule unité déjà habitée





► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

Illustrations du bâti isolé présentant des caractéristiques rares



Exemples de modèles évolués de granges étables, à gauche lieu-dit Coat Carrec, en bas, lieu-dit Treuzeulom, commune d'Argol

Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 206 m²
Typologie : grange étable
Fonction actuelle : bâtiment de stockage
État de conservation : bon
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 4 - modèle évolué de la grange étable
Intérêt pour le changement de destination : oui



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 175 m²
Typologie : grange étable
Fonction actuelle : bâtiment de stockage
État de conservation : bon
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 4 - grange étable d'une forme peu commune
Intérêt pour le changement de destination : non - présence d'une exploitation agricole dans le hameau



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

Illustrations du bâti isolé, transformé et/ou en ruine, ne présentant pas d'intérêt patrimonial spécifique

À gauche, grange fortement modifiée (lieu-dit Keloaguen, commune de Plouguin). En bas à gauche, crèche en ruine, lieu-dit Kernanvel, à Hanvec. Ci-dessous, crèche isolée, lieu-dit Daoubors, commune de Landévennec



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 117 m²
 Typologie : Ancien logis et crèche agricole.
 Fonction actuelle : ruine / bâtiment de stockage
 État de conservation : mauvais
 Valeur patrimoniale : faible (bâtiment en ruine)



Fiche d'identité du bâti :

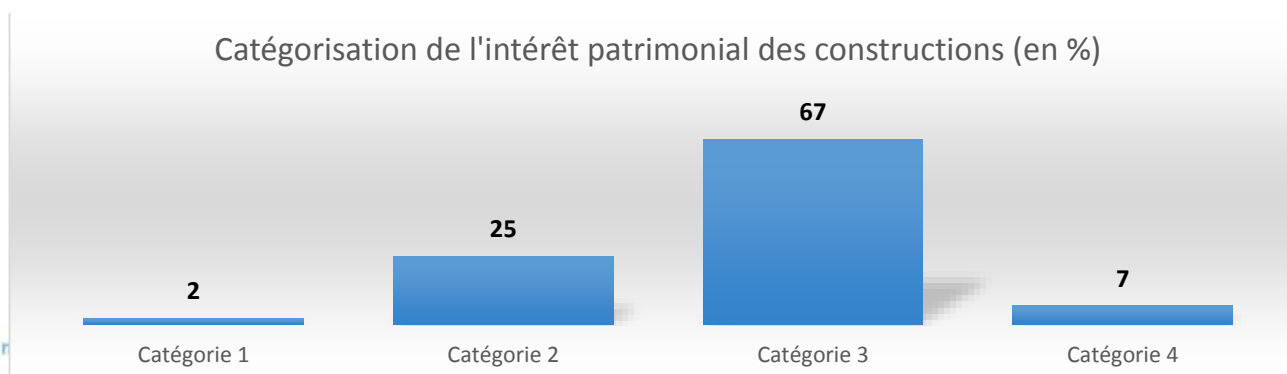
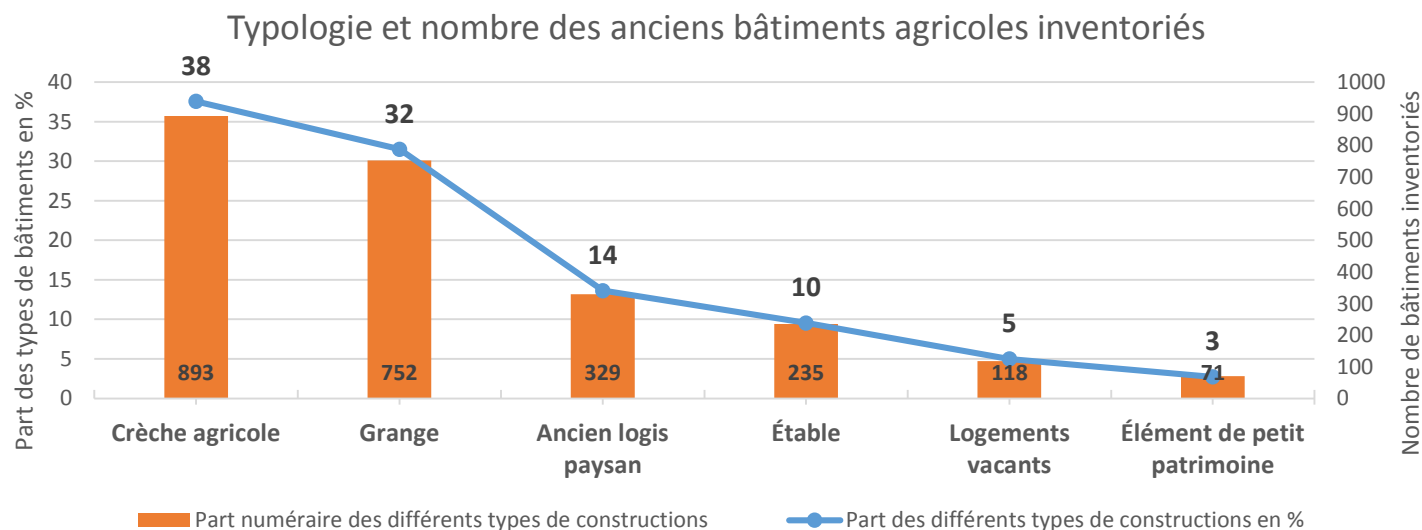
Superficie : 35 m²
 Typologie : crèche agricole.
 Fonction actuelle : bâtiment de stockage.
 État de conservation : bon
 Valeur patrimoniale : faible
 Intérêt pour le changement de destination : non (présence d'une exploitation agricole dans le hameau)



► Les critères d'analyse : la valeur architecturale

● Éléments statistiques

- ✓ Majorité de crèches et de granges,
- ✓ Forte majorité d'ensembles bâtis (habitations / exploitations et corps de ferme).

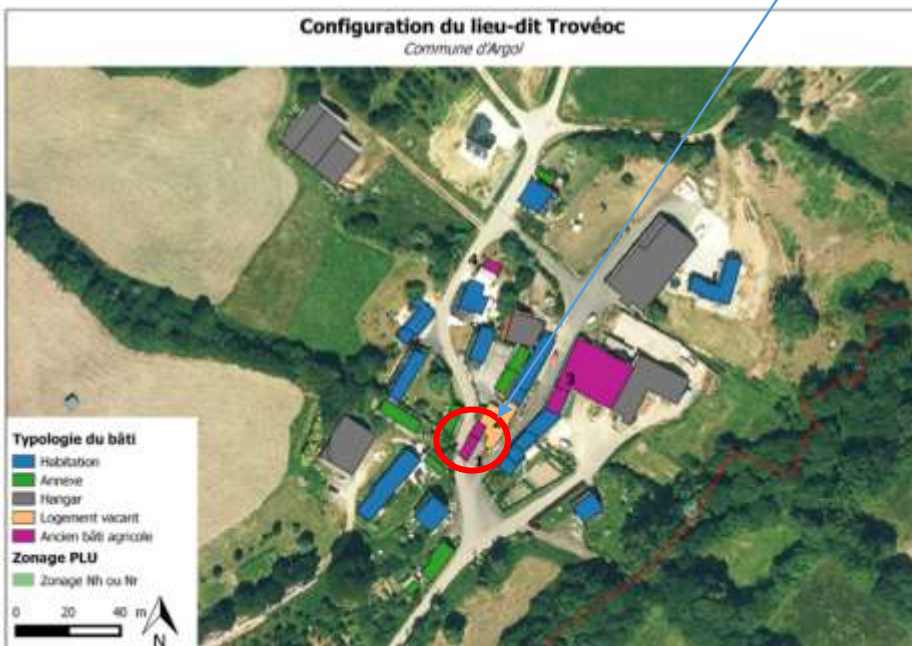




► Les critères d'analyse : le potentiel du bâti

- Le potentiel du bâti : estimation de la faisabilité d'un changement de destination
 - ✓ Prise en compte de la capacité à :
 - Raccorder la construction à la route,
 - Réaliser un assainissement individuel,
 - Présenter une division parcellaire relativement attrayante.

Exemple de bâtiment situé dans une forme urbaine peu attractive – pas de terrain disponible, vis-à-vis direct sur la route sur les 2 façades, lieu-dit Trovéoc, commune d'Argol





► Les critères d'analyse : le développement des EnR

- Il s'agit ici de s'assurer qu'un changement de destination ne vienne pas restreindre davantage les aires existantes permettant l'installation et le développement des énergies renouvelables, via :
 - ✓ Le repeuplement d'un hameau « fantôme » aujourd'hui totalement inoccupé,
 - ✓ Un changement de destination portant sur un bâtiment complètement isolé.

80/ Lieu-dit «Toul al Lann»

a) Localisation du lieu-dit



b) Configuration du lieu-dit



80/ Lieu-dit «Toul al Lann»

Bâtiment 2 - Logement vacant



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 150 m²
 Typologie : ensemble habitation / exploitation
 Fonction actuelle : bâtiment inutilisé
 État de conservation : moyen
 Valeur patrimoniale : forte - catégorie 2 - ensemble habitation exploitation avec une maison et une grange à faiblement
 Intérêt pour le changement de destination : pas de nécessité de procédure de changement de destination - déjà considéré comme logement

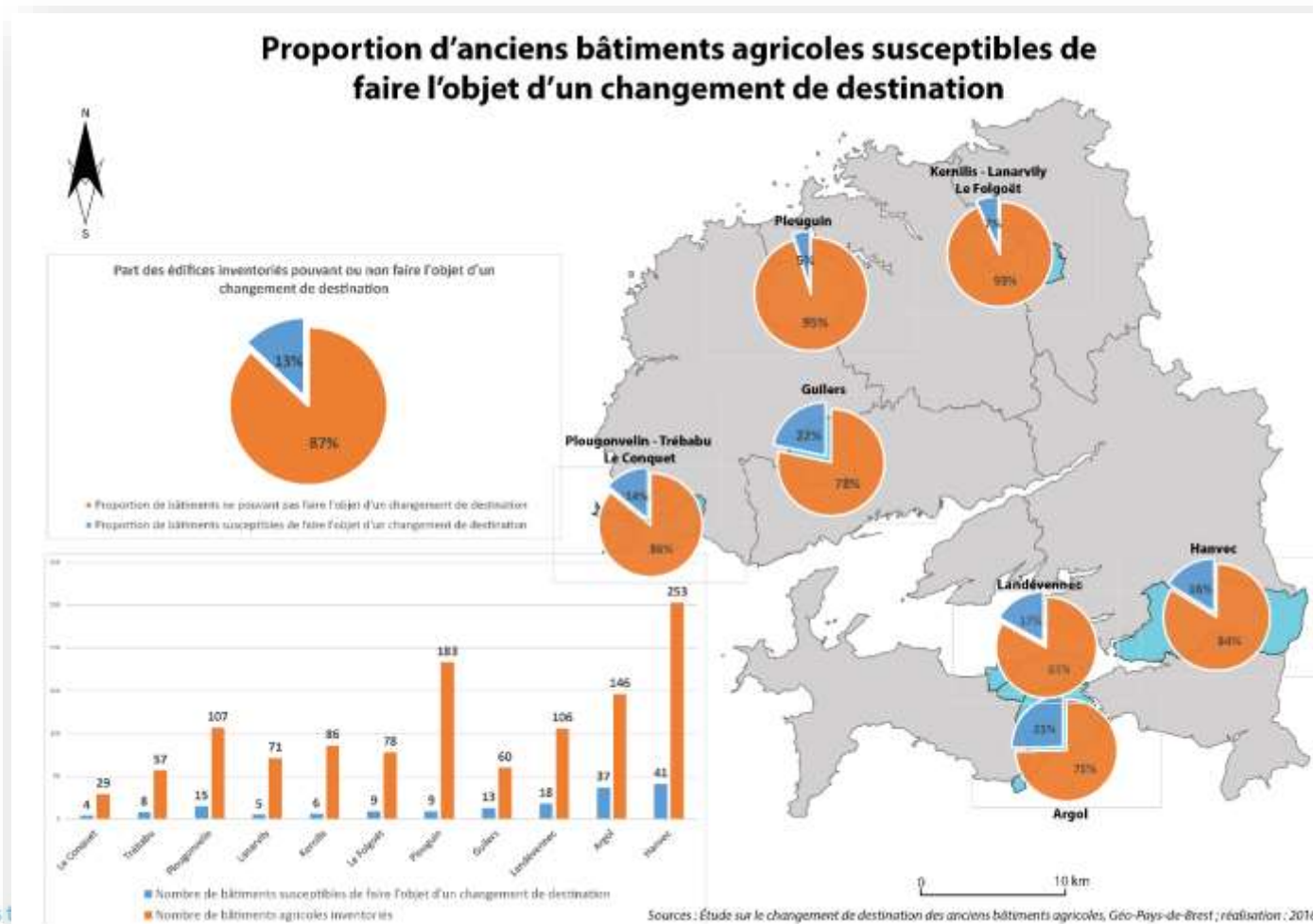
Situation du lieu-dit :

Zonage PLU	A (constructions en pastillage Nb)
Distance du bourg :	3
Type de desserte :	E3 26
Nb de constructions :	4
Nb de bâtiments agricoles (exploités) :	0
Nb d'habitations :	0
Nb d'habs occupées par des tiers :	0
Nb d'habs occupées par des agriculteurs :	0
Présence d'un siège d'exploitation :	Non
Nb d'anciens bâtiments agricoles :	4 (dont 1 logement vacant)



► Résultat des analyses

- L'application des critères patrimoniaux, d'impact sur l'activité agricole et de forme urbaine permet de définir les possibilités de changements de destination





► Propositions pour le nouveau SCoT

- *Le projet du nouveau SCoT vise à éviter l'abandon progressif par manque d'usage de bâtiments présentant un caractère de patrimoine architectural situés dans l'espace agricole ou naturel.*
Ainsi, le nouveau SCoT offrirait aux PLU la possibilité d'autoriser le changement de destination de bâtiments en zone rural sous réserve :
 - ✓ *De ne pas nuire à l'activité agricole,*
 - ✓ *De ne pas réduire le potentiel de développement des énergies renouvelables,*
 - ✓ *De préserver les caractéristiques de patrimoine architectural des bâtiments concernés.*
- **Bâtiments concernés :**
 - ✓ *Les bâtiments présentant un intérêt au titre du patrimoine architectural,*
 - ✓ *Les bâtiments pouvant être caractérisés de « constructions existantes » (au moins 3 murs debout et entiers),*
 - ✓ *À condition de présenter un accès à la route et la capacité à réaliser un assainissement individuel aux normes*

Conformément au Code de l'urbanisme, les PLU qui choisiraient de permettre le changement de destination de bâtiments devront les identifier (sur le règlement graphique).



► Propositions pour le DOO

- Pour limiter l'impact sur les activités agricoles, seraient interdits :
 - ✓ *Le changement de destination d'un ancien bâtiment en vue de devenir une unité d'habitation destinée à un tiers (non-agriculteur) à moins de 200m d'un bâtiment agricole en exploitation ou dont l'exploitation a cessé depuis moins de 5 ans*
 - ✓ *Tout changement de destination réduisant de plus de 500 m² les surfaces d'épandage.*
- Pour limiter la diminution du potentiel de développement des énergies renouvelables, seraient interdits :
 - ✓ *Le changement de destination d'un ancien bâtiment en vue de devenir une unité d'habitation dans les zones de potentiel de développement des EnR qui seront identifiées par le PLU*
- Pour préserver les caractéristiques architecturales qui donnent au bâtiment son caractère patrimonial :
 - ✓ *Le PLU devra s'assurer de la préservation des caractéristiques architecturales donnant au bâti son caractère de patrimoine architectural (prescriptions réglementaires).*



Rendez-vous du SCoT 2016

Atelier



Exemple de réhabilitation d'une ancien grange ; lieu-dit Bodogat, commune d'Argol

Changements de destination dans l'espace agricole



► Sommaire

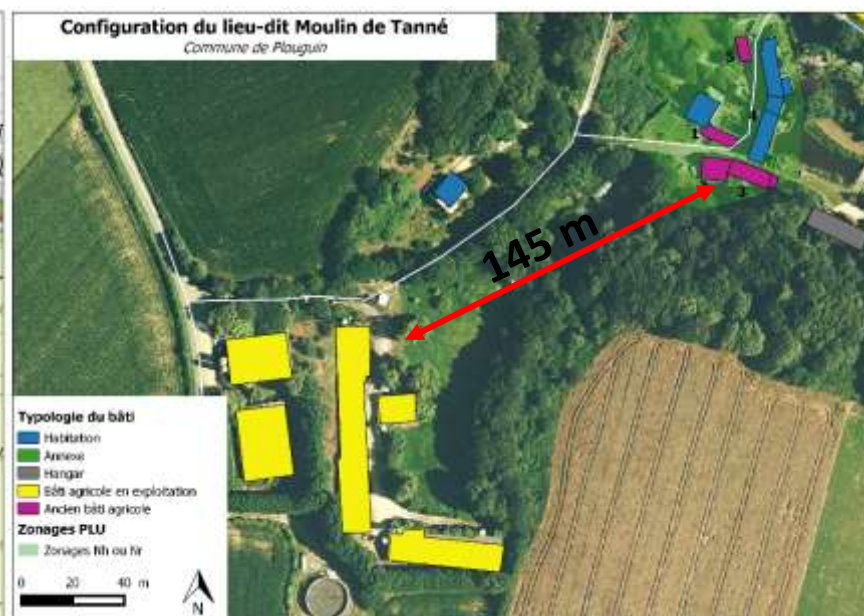
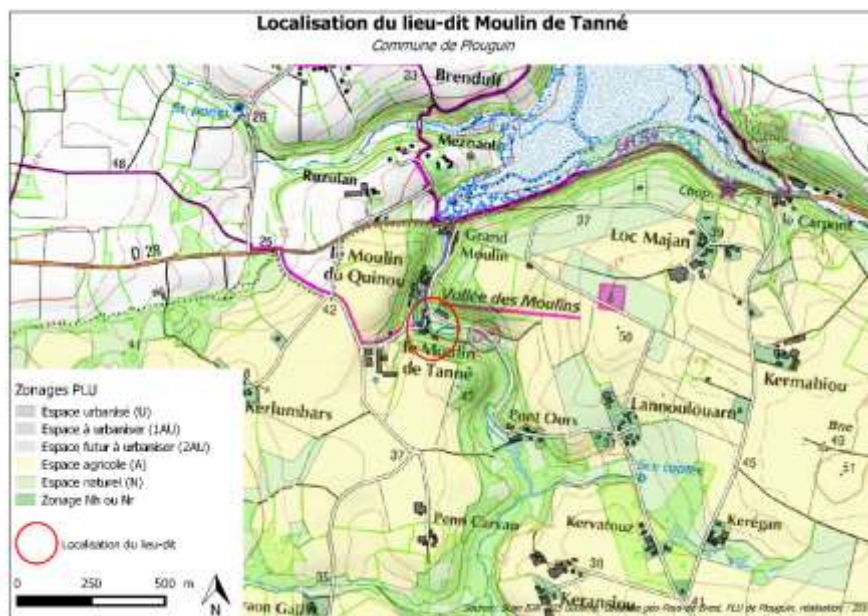
- Présentation de cas spécifiques :
 - ✓ Distance vis-à-vis de l'agriculture,
 - ✓ Les lieux dits comprenant un unique bâtiment agricole en exploitation,
 - ✓ L'impact sur l'épandage,
 - ✓ Les hameaux fantômes et le potentiel de développement des EnR,
 - ✓ La notion de ruine,
 - ✓ Anciens logis devant passer par un changement de destination,
 - ✓ Exemples de réhabilitations,
 - ✓ Illustrations des catégories patrimoniales 1 et 4,
 - ✓ Le potentiel du bâti,
 - ✓ Les maisons vacantes dans l'espace agricole.



Distance vis-à-vis de l'agriculture

- Les termes *hameau*, *village* et *lieu-dit* ne cadrent pas toutes les situations,
 - ✓ Afin de s'assurer qu'un changement de destination ne vienne pas impacter directement une exploitation agricole, nous proposons d'imposer une distance minimale de 200 mètres entre un bâtiment susceptible de faire l'objet d'un changement de destination et un bâtiment agricole en exploitation,
 - ✓ Le but est d'empêcher la réhabilitation de bâtiments sous prétexte qu'ils soient situés administrativement parlant dans un lieu-dit voisin, tout en étant très proches d'une exploitation agricole en activité.

Localisation et configuration du lieu-dit Moulin de Tanné, commune de Plouguin





Distance vis-à-vis de l'agriculture

Détail des constructions, lieu-dit Moulin de Tanné, commune de Plouguin



Bâtiment 1

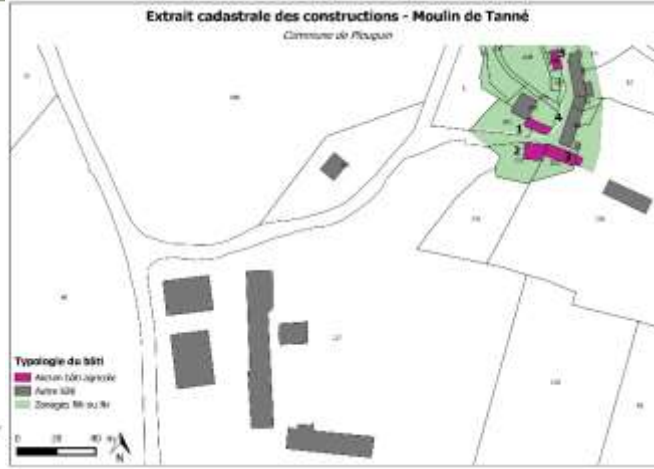


Bâtiment 4



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 89 m²
Typologie : grange
Fonction actuelle : garage - bâtiment de stockage
État de conservation : bon
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 3



Bâtiment 5

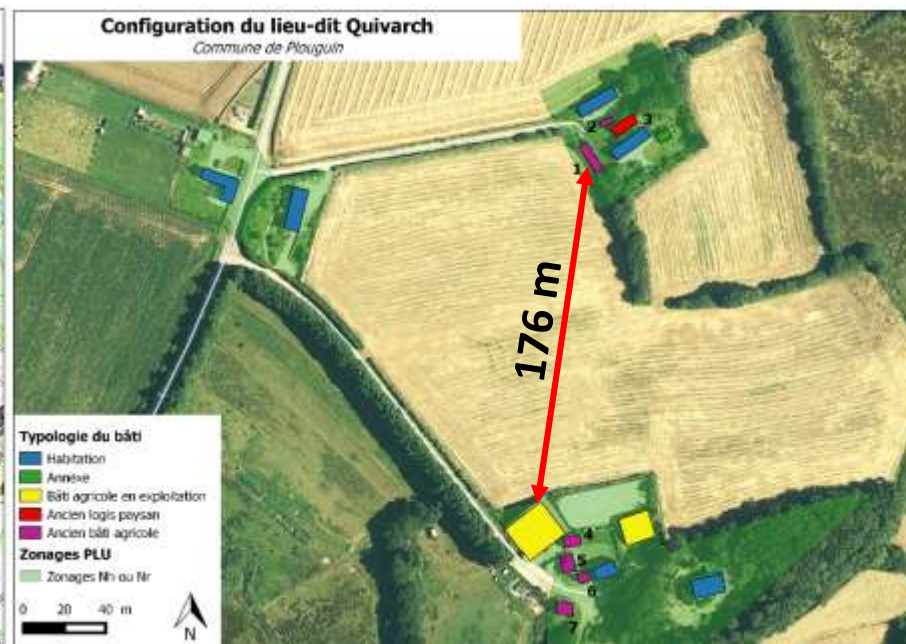
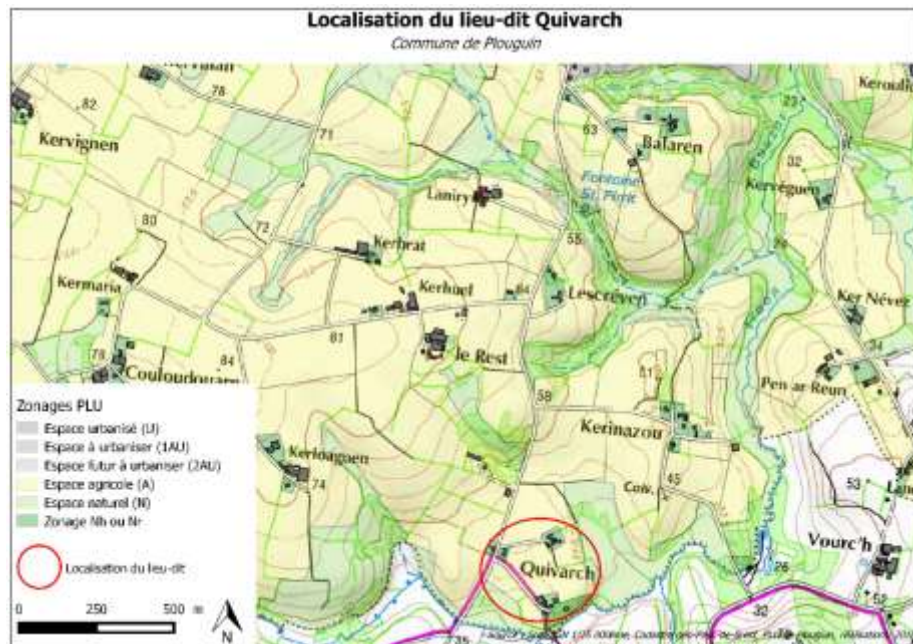




Distance vis-à-vis de l'agriculture

- L'application d'une distance minimale permet également de « protéger » des lieux dits ceinturés par d'autres lieux dits géographiquement très proches :
 - ✓ La distance minimale s'applique indifféremment de l'appartenance des constructions à un lieu-dit identifié.

Localisation et configuration du lieu-dit Quivarch, commune de Plouguin





► Distance vis-à-vis de l'agriculture

Bâtiment 1 - Étable

Détail des constructions, lieu-dit Quivarch, commune de Plouguin



Fiche d'identité du bâti :

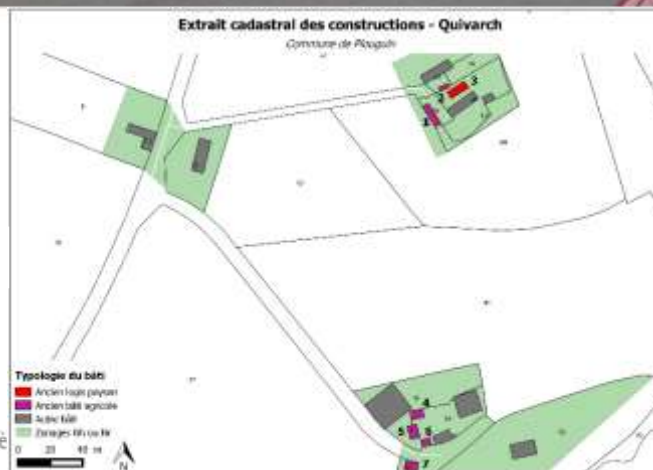
Superficie : 64 m²

Typologie : étable

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : moyenne - catégorie 3



Bâtiment 2



Bâtiment 5



Bâtiment 7

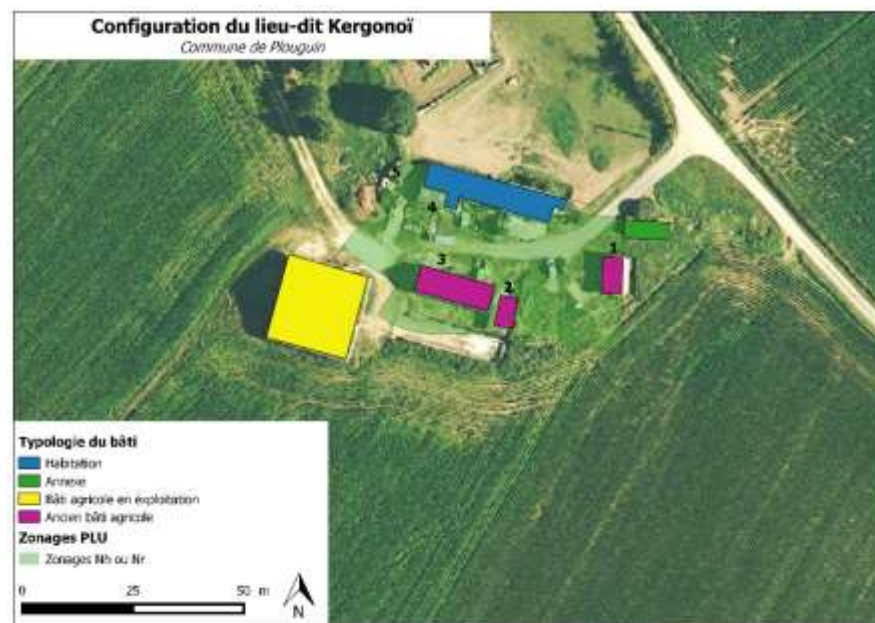
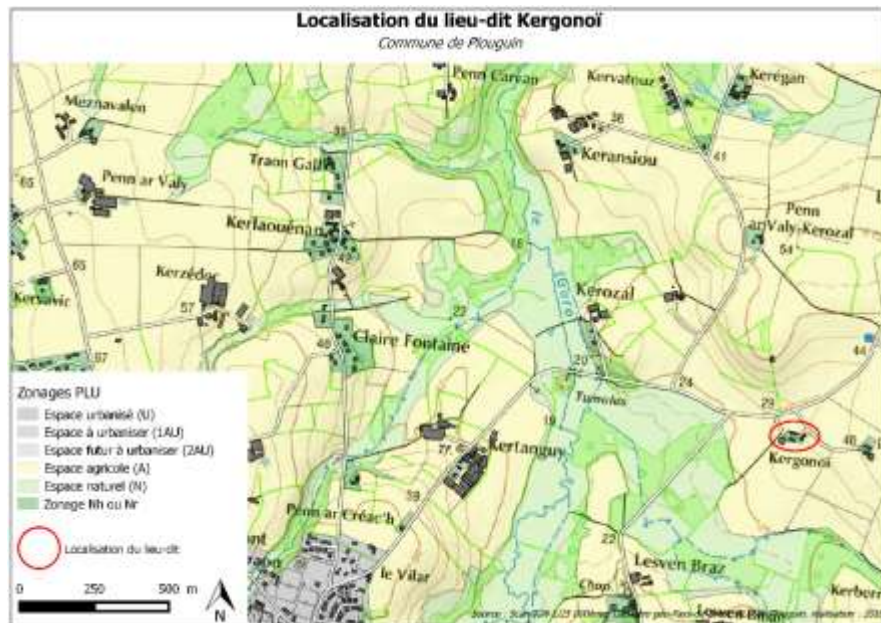




► Les lieux dits avec un seul bâtiment agricole exploité

- Lieux dits ne comprenant pas de siège d'exploitation, mais un unique bâtiment exploité par un agriculteur voisin :
 - ✓ Extension de la protection afin de ne pas contraindre l'exploitation du bâtiment,
 - ✓ Interdiction des changements de destination afin de préserver la fonctionnalité de l'activité agricole.
 - ✓ Exemple du lieu-dit Kergonoï, commune de Plouguin :

Localisation et configuration du lieu-dit Kergonoï, commune de Plouguin





Les lieux dits avec un seul bâtiment agricole exploité

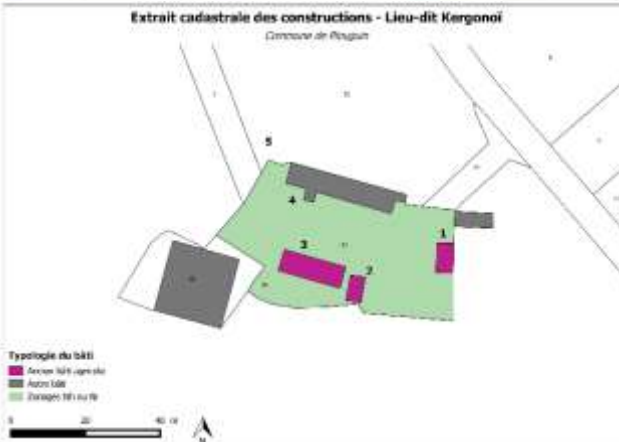
Bâtiment 3 - Grange étable

Détail des constructions, lieu-dit Kergonoï, commune de Plouguin



Fiche d'identité du bâti :

- Superficie : 102 m²
- Typologie : grange étable
- Fonction actuelle : bâtiment de stockage
- État de conservation : bon
- Valeur patrimoniale : forte - catégories 3 et 4



Bâtiment 1



Bâtiment 4



Bâtiment 5

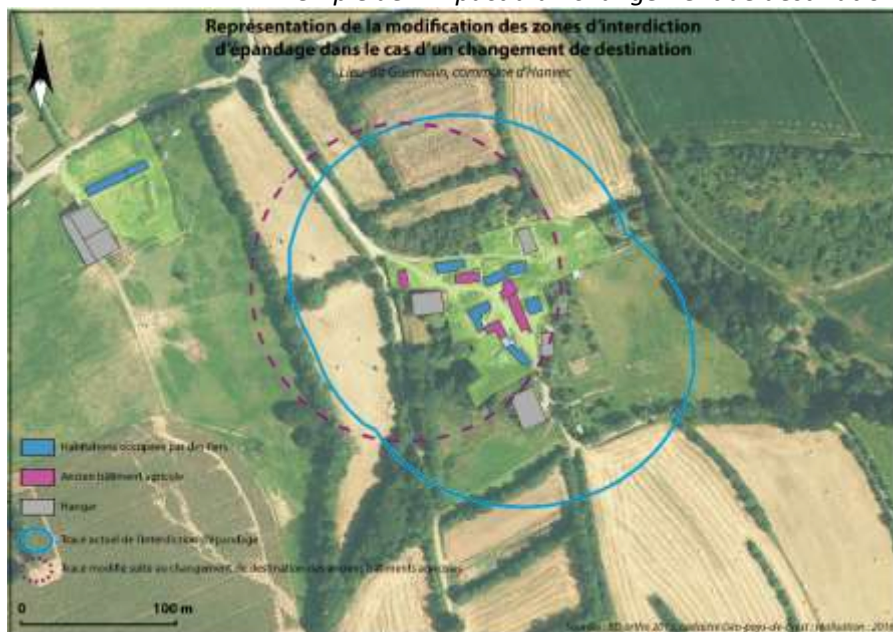




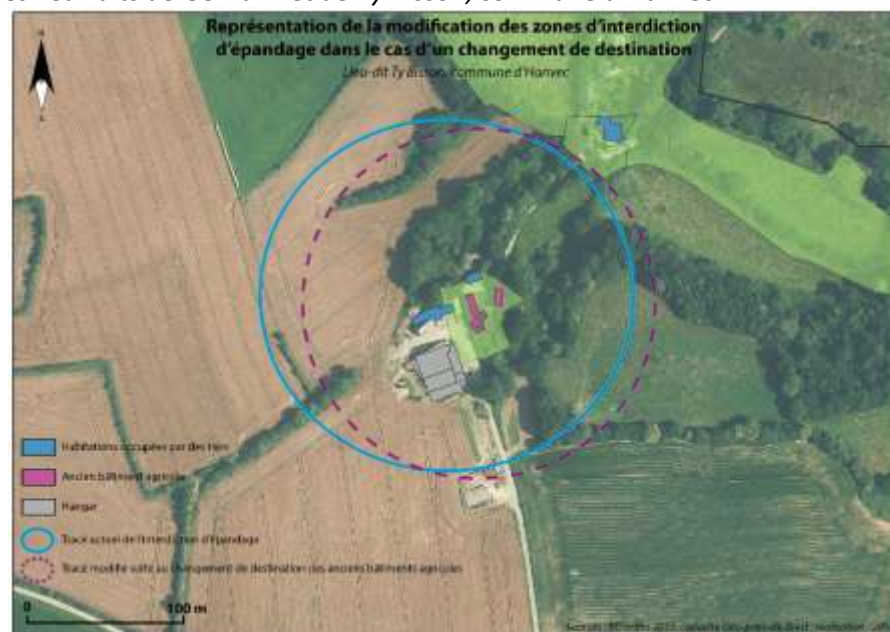
► L'impact sur l'épandage

- Le degré d'impact d'un changement de destination sur le plan d'épandage est très variable, il dépend :
 - ✓ De la présence d'habitations occupées par des tiers,
 - ✓ De la position géographique de l'ancien bâtiment agricole par rapport aux contraintes déjà existantes.

Exemple de l'impact d'un changement de destination sur les lieux dits de Gernalin et de Ty Bisson, commune d'Hanvec



Surface retirée au plan d'épandage : 1 645 m²



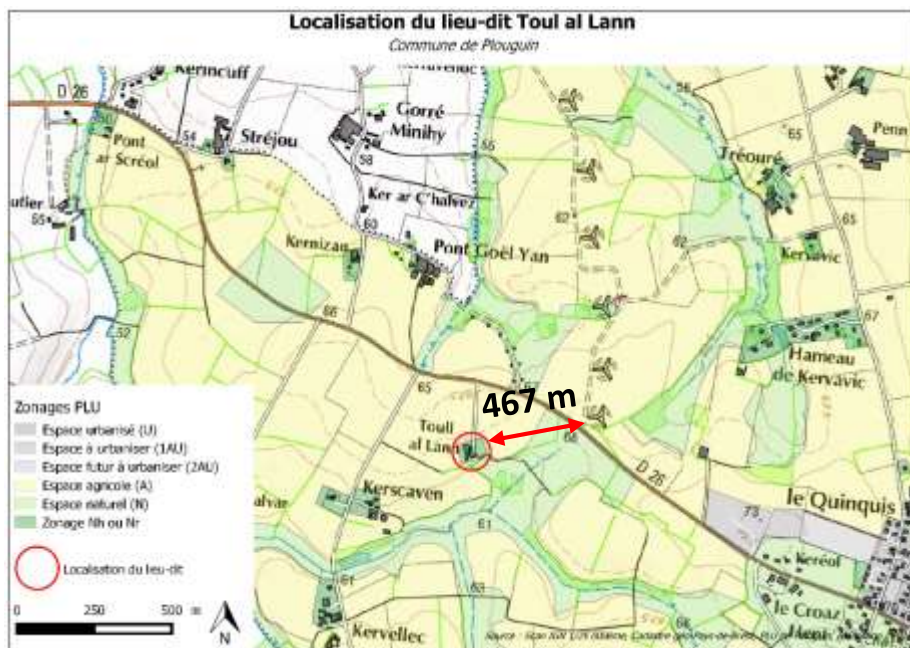
145 m²



▶ Les hameaux fantômes

- Hameaux ne contenant aujourd'hui ni habitation ni activité économique (hors agriculture)
 - ✓ Impact potentiel fort sur le développement des énergies renouvelables,
 - ✓ Ainsi que sur les plans locaux d'épandage,
 - ✓ Exemple du lieu-dit Toul al Lann, commune de Plouguin :

Localisation et configuration du lieu-dit Toul al Lann, commune de Plouguin





► Les hameaux fantômes

Détail des constructions, lieu-dit Toul al Lann, commune de Plouguin

Bâtiment 2 - Logement vacant



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 150 m²

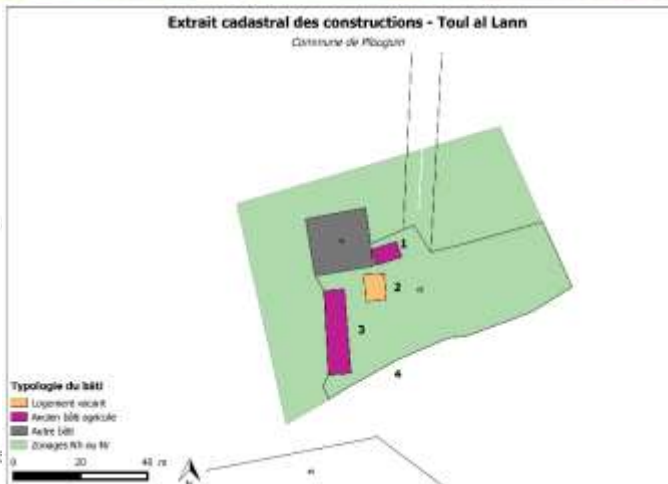
Typologie : ensemble habitation / exploitation

Fonction actuelle : bâtiment inutilisé

État de conservation : moyen

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 2 - ensemble habitation exploitation

Extrait cadastral des constructions - Toul al Lann
Commune de Plouguin



Bâtiment 1



Bâtiment 3



Bâtiment 4





► La notion de ruine

- La loi interdit de rénover un bâtiment ne pouvant être caractérisé de « constructions existantes »
 - ✓ L'article L 111 – 23 du code de l'urbanisme déclare « *la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs peut être autorisée* ».
 - ✓ Traduction de « *essentiel des murs porteurs* » par : au moins trois murs debout et entiers
 - ✓ Divers exemples :

Écurie, lieu-dit Rosarglouet, commune d'Hanvec





► La notion de ruine

Crèche, lieu-dit Kernanvel, commune d'Hanvec



Grange, lieu-dit La Forêt, commune de Landévennec





► La notion de ruine

Grange, lieu-dit Pellan, commune de Kernilis



Crèche, lieu-dit Kernivinen, commune d'Argol





► La notion de ruine

Ancien logis, lieu-dit Treuzeulom, commune d'Argol



Ancien logis, lieu-dit Stang Eolen, commune d'Hanvec





▶ Les anciens logis paysans

- Anciennes maisons cumulant souvent les fonctions de crèche et d'habitation
 - ✓ Ne sont plus utilisées comme logement depuis très longtemps,
 - ✓ Ont souvent conservé une fonction agricole après avoir été habitées,
 - ✓ Sont donc considérées intégralement comme des bâtiments agricoles devant passer par une procédure de changement de destination afin d'être occupées à nouveau,
 - ✓ Exemples :

*Ancien logis paysan,
lieu-dit Kermorvan, commune de Plouguin*

Bâtiment 3 - Ancien logis paysan



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 56 m²

Typologie : ensemble d'un logement et d'une crèche à l'alignement

Fonction actuelle : bâtiments de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : moyenne - catégorie 2 - ensemble habitation / exploitation



► Les anciens logis paysans

Ancien logis paysan, lieu-dit Lescoat, commune de Plouguin

Bâtiment 5 - Ancien logis paysan



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 118 m²

Typologie : ancien logis mixte

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

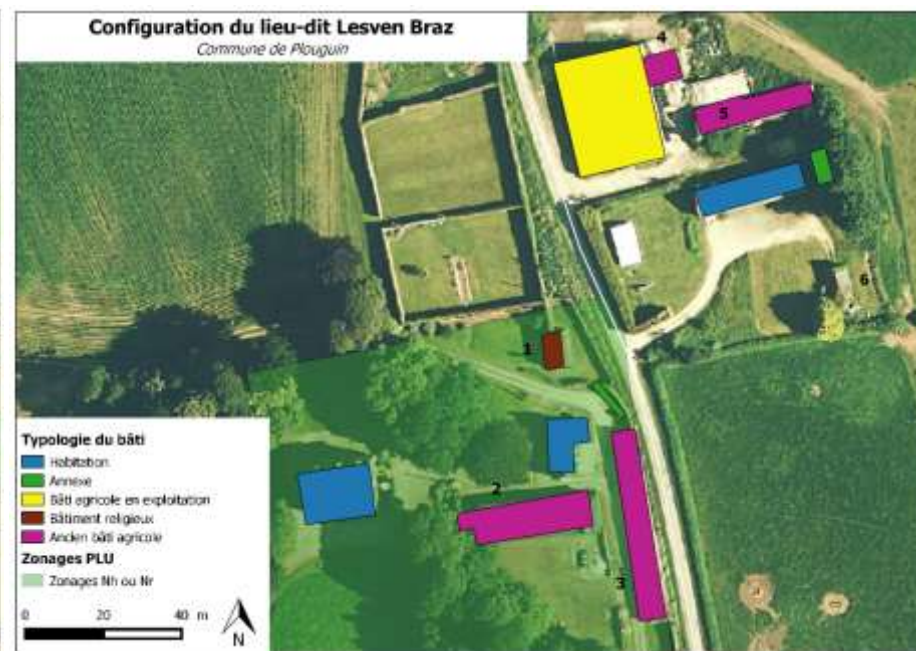
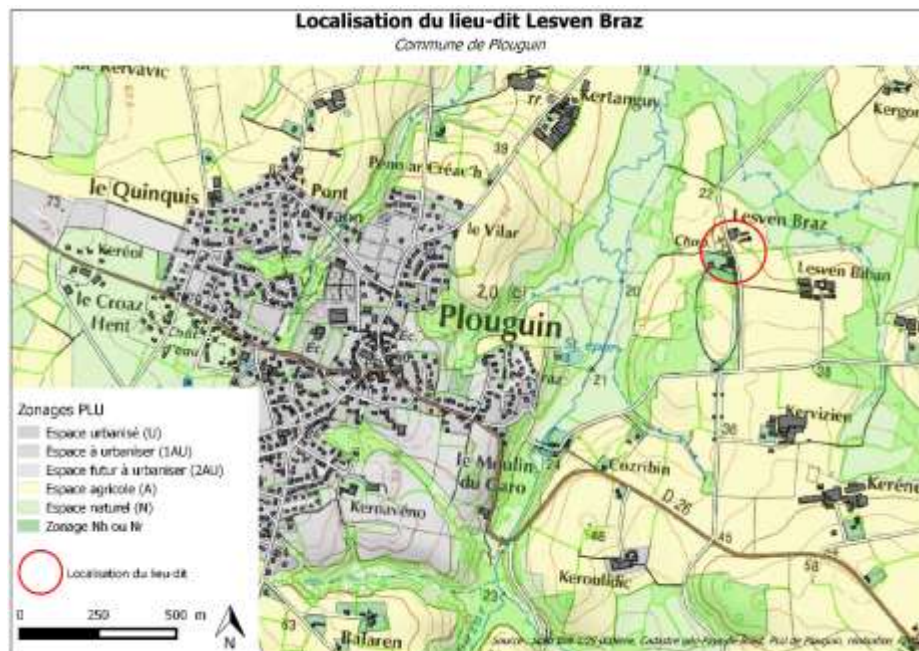
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 2 - logis mixte



► Illustration de la catégorie 1

- La catégorie patrimoniale n°1 regroupe tous les édifices dits « nobles »
 - ✓ Ces bâtiments comprennent :
 - Les demeures d'anciens nobles, bourgeois ou riches marchands,
 - Mais aussi les dépendances souvent situées autour du domaine principale

Localisation et configuration du lieu-dit Lesven Braz, commune de Plouguin





► Illustration de la catégorie 1

Détail des constructions, lieu-dit Lesven Braz, commune de Plouguin

Bâtiment 2 - Écurie



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 291 m²

Typologie : écurie

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 1 - dépendance d'un ensemble seigneurial



Bâtiment 1



Bâtiment 3

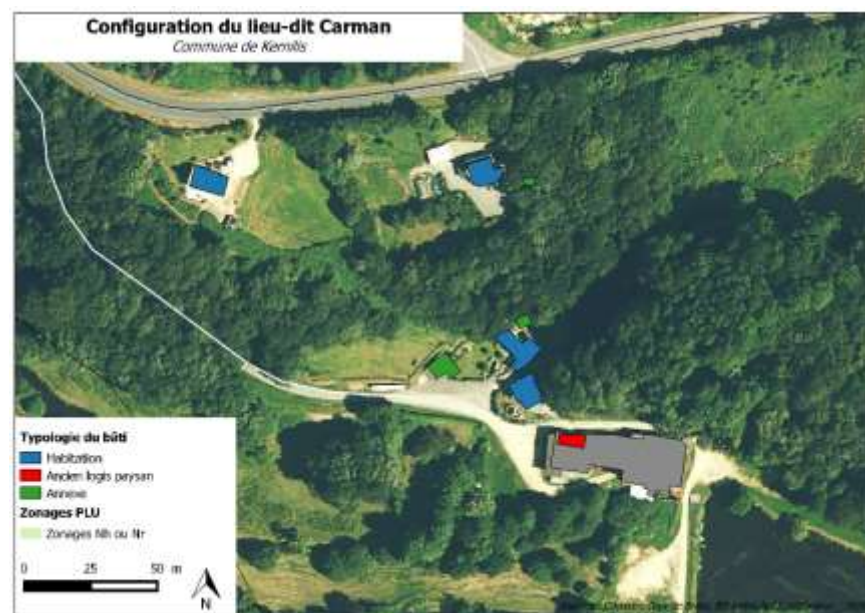
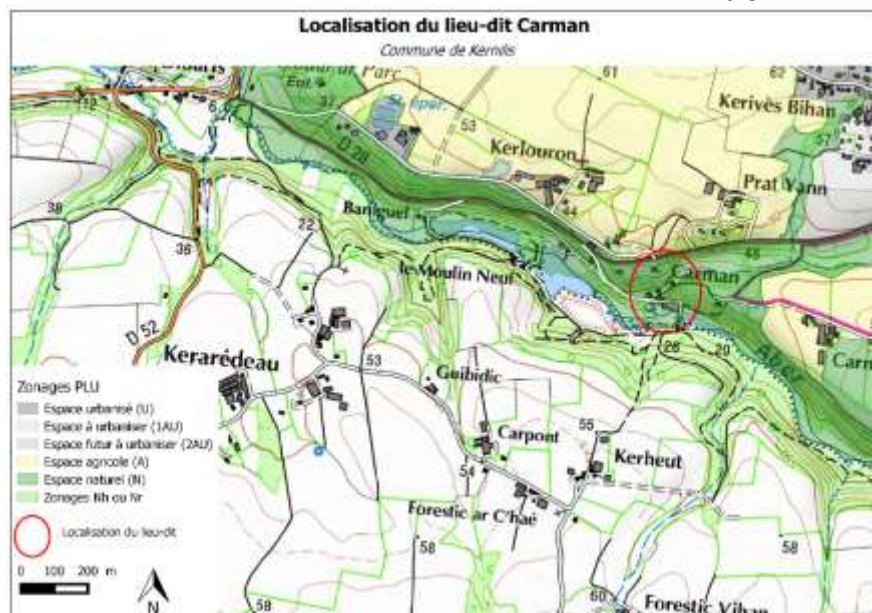




Illustration de la catégorie 1

- Certaines de ces constructions sont isolées et détachées d'un ensemble dit « seigneurial »
 - ✓ On reconnaît toutefois les constructions entrant dans cette catégorie par :
 - Une utilisation bien plus forte de matériaux « nobles » (comme les pierres de taille par exemple),
 - Un degré de complexité architectural largement supérieur à la moyenne,
 - Exemple du lieu-dit Carman, à Kernilis :

Localisation et configuration du lieu-dit Kerlubridic, commune de Guilers





► Illustration de la catégorie 1

Bâtiment 1 - Ancien logis

Détail des constructions, lieu-dit Carman, commune de Kernilis



Fiche d'identité du bâti :

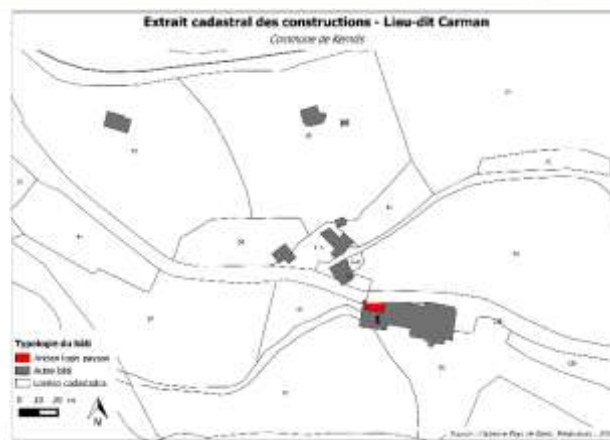
Superficie : 50 m²

Typologie : logis indépendant

Fonction actuelle : bâtiment à l'abandon

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 1





► Illustration de la catégorie 1

- La plupart du temps, ce type de constructions se trouve mêlé dans un ensemble cohérent et unifié
 - ✓ Exemple du lieu-dit Kerventuric, commune de Plouguin :

Localisation et configuration du lieu-dit Kerventuric, commune de Plouguin

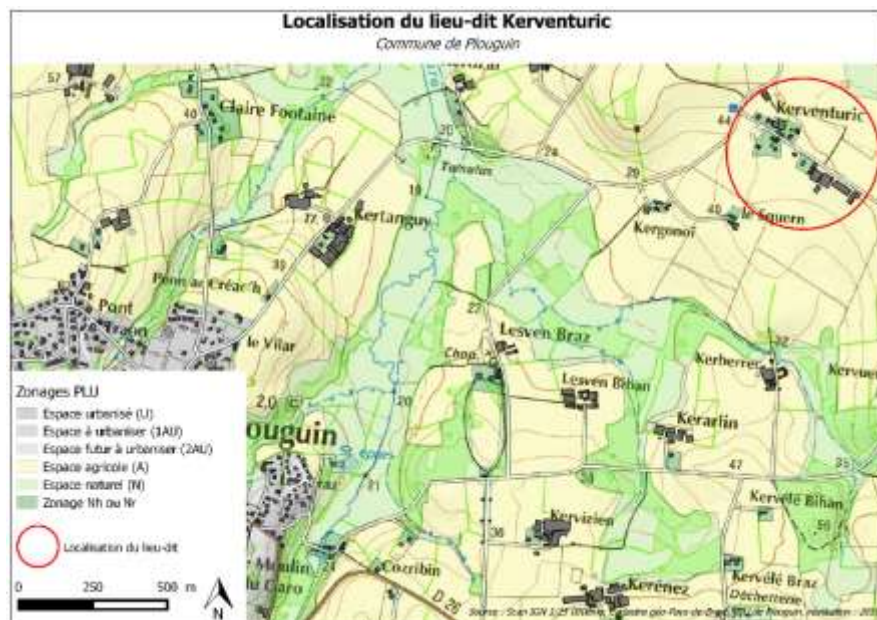




Illustration de la catégorie 1

Détail des constructions, lieu-dit Kerventric, commune de Plouguin

Bâtiment 1 - Ancien logis



Vue sur l'unité d'habitation



Bâtiment 3

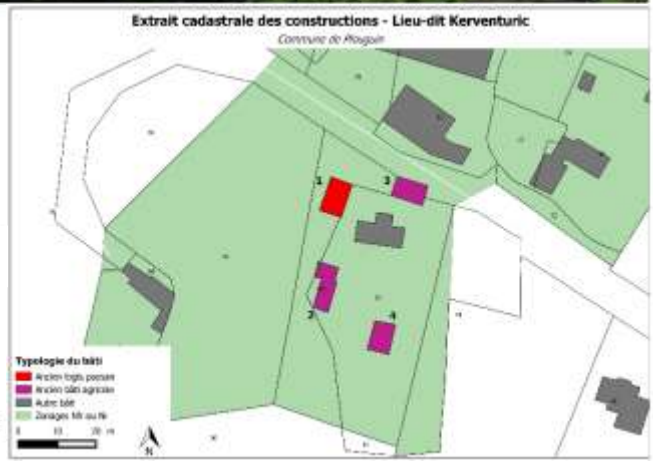


Bâtiment 4



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 52 m²
Typologie : ancien logis indépendant
Fonction actuelle : rénové et toujours utilisé comme logement
État de conservation : bon
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 1

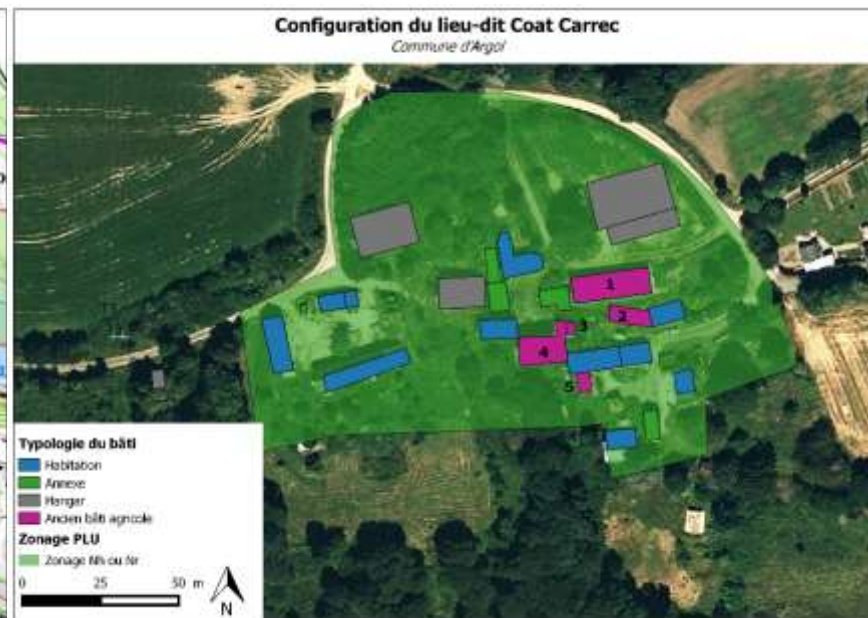




► Illustration de la catégorie 4

- Cette catégorie regroupe toutes les constructions présentant des caractéristiques architecturales rares sans pour autant appartenir aux bâtiments dits « nobles »,
 - ✓ Ce sont principalement des modèles évolués de typologies courantes :
 - Grange – étable,
 - Grange seigneuriale (avec une ouverture en façade principale ou entourée de pierres de taille),
 - Crèche à étage cumulant les fonctions d'étable et de grenier.

Localisation et configuration du lieu-dit Coat Carrec, commune d'Argol





► Illustration de la catégorie 4

Détail des constructions, lieu-dit Coat Carrec, commune d'Argol

Bâtiment 1 - Grange étable



Bâtiment 2



Bâtiment 3



Bâtiment 4



Fiche d'identité du bâti :

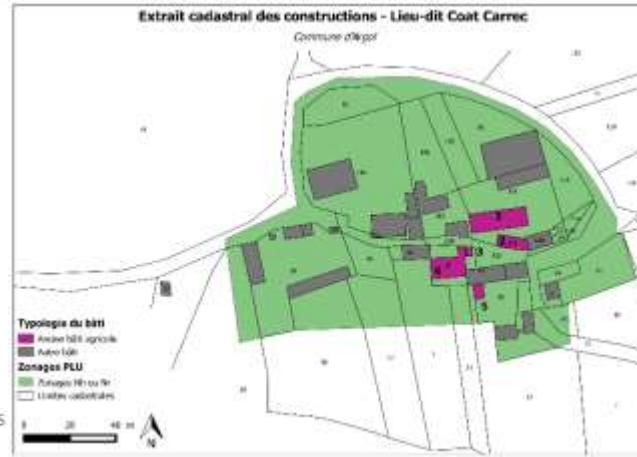
Superficie : 206 m²

Typologie : grange étable

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 4 - modèle évolué de la grange étable





► Illustration de la catégorie 4

✓ Autre exemple : lieu-dit Kervéleyen, commune de Landévennec

Localisation et configuration du lieu-dit Kervéleyen, commune de Landévennec

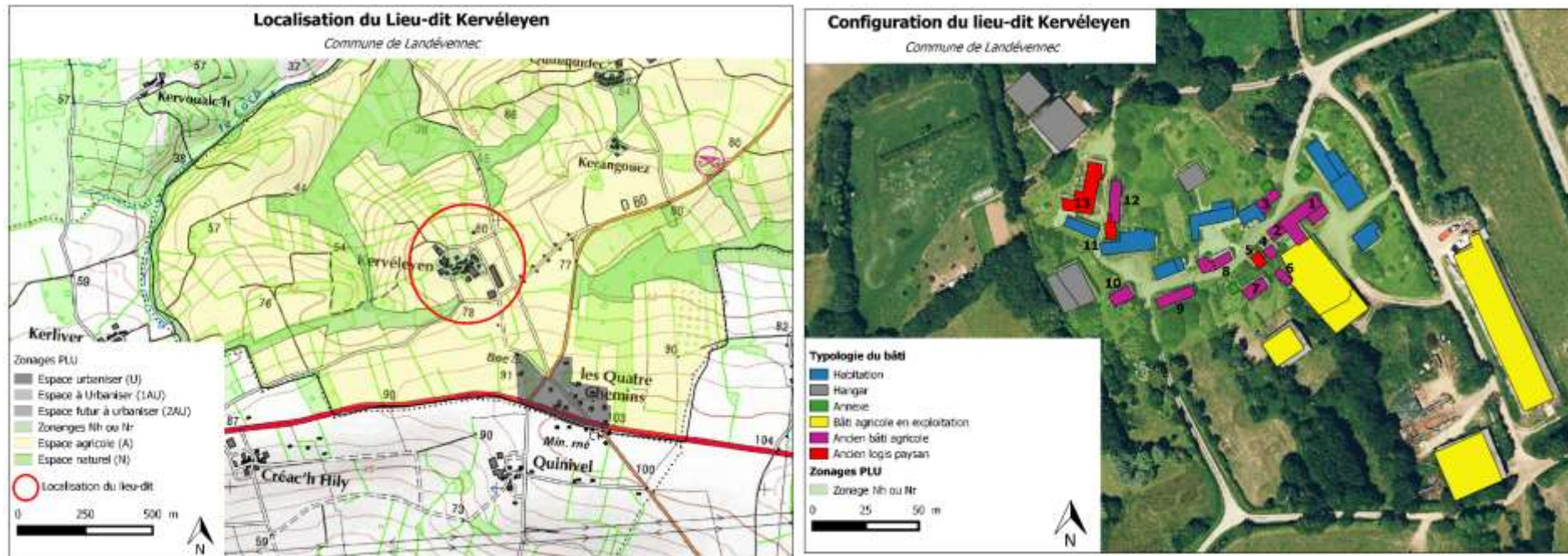




Illustration de la catégorie 4

Détail des constructions, lieu-dit Kervéleyen, commune de Landévennec

Bâtiment 7 - Grange - étable



Fiche d'identité du bâti :

- Superficie : 84 m²
- Typologie : grange - étable
- Fonction actuelle : bâtiment de stockage
- État de conservation : bon
- Valeur patrimoniale : forte - catégorie 4



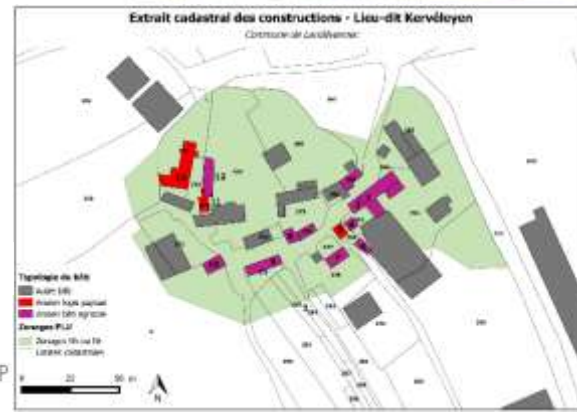
Bâtiment 1



Bâtiment 4



Bâtiment 13

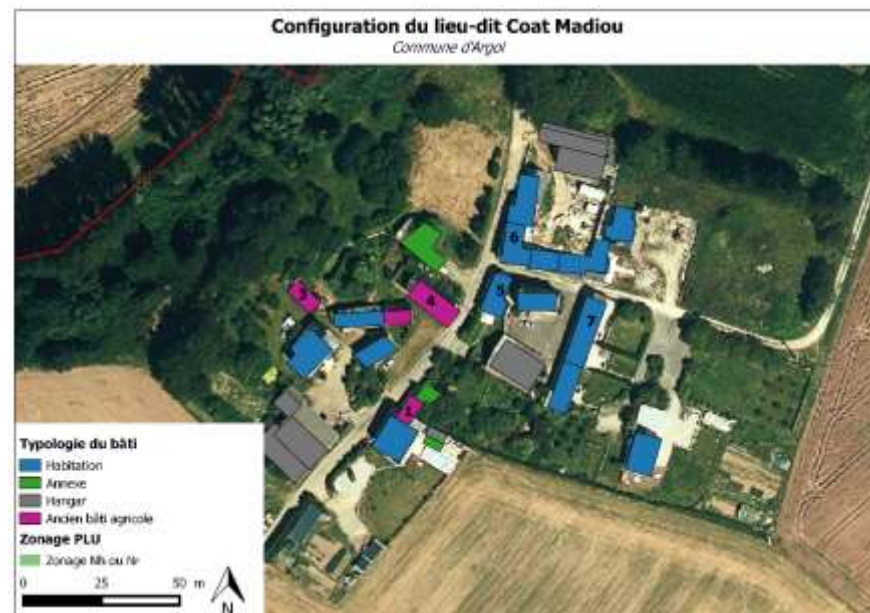
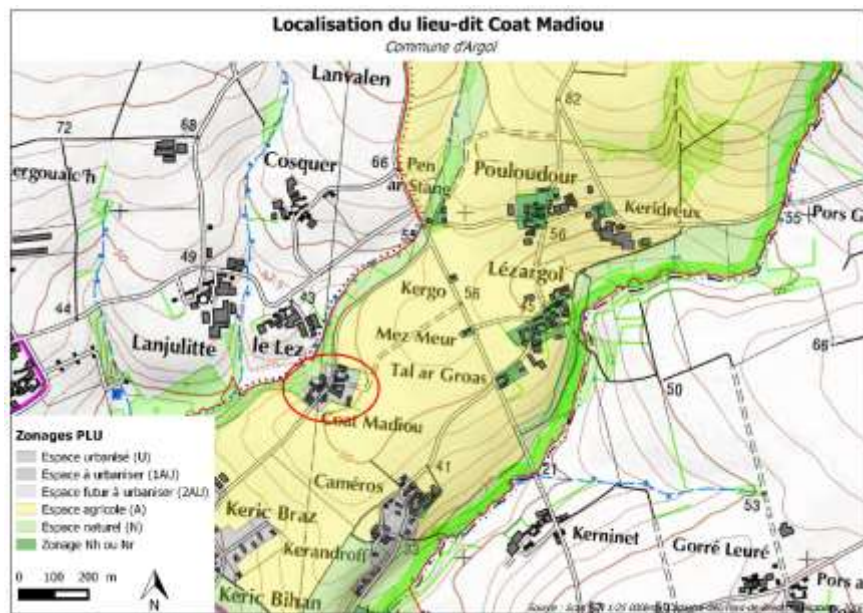




Exemples de réhabilitations

- De nombreux exemples d'anciens bâtiments agricoles rénovés en logements sont visibles sur le territoire,
 - ✓ Certains exemples se montrent très respectueux de la forme originale des constructions,
 - ✓ D'autres moins...
 - ✓ Le but du SCoT est de faire en sorte que soient conservés les éléments architecturaux définissant la valeur patrimoniale des constructions rénovées sous forme de logements.

Localisation et configuration du lieu-dit Coat Madiou, commune d'Argol





Exemples de réhabilitations

Bâtiment 7 - Corps de ferme linéaire

Détail des constructions, lieu-dit Coat Madiou, commune d'Argol



Fiche d'identité du bâti :

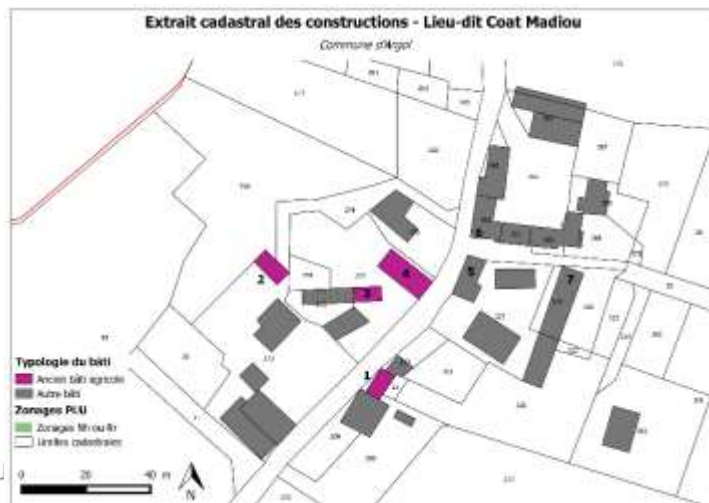
Superficie : 249 m²

Typologie : corps de ferme linéaire

Fonction actuelle : habitation

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 3 - corps de ferme linéaire



Bâtiment 5



Bâtiment 4

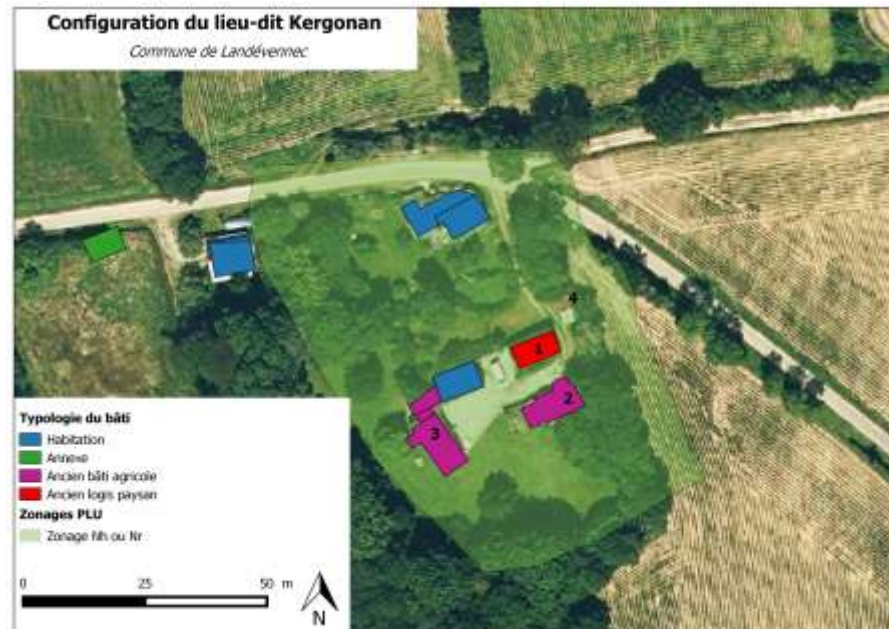




Exemples de réhabilitations

- Exemple d'une rénovation conservant mal les caractéristiques du bâti

Localisation et configuration du lieu-dit Kergonan, commune de Landévennec





Exemples de réhabilitations

Détail des constructions, lieu-dit Kergonan, commune de Landévennec

Bâtiment 3 - Grange



Fiche d'identité du bâti :

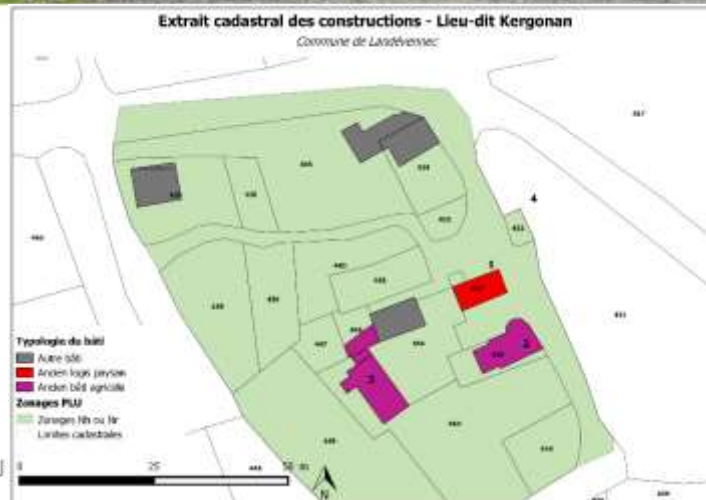
Superficie : 99 m²

Typologie : grange

Fonction actuelle : pièces d'habitations

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : faible - bâtiment largement transformé



Bâtiment 1



Bâtiment 2

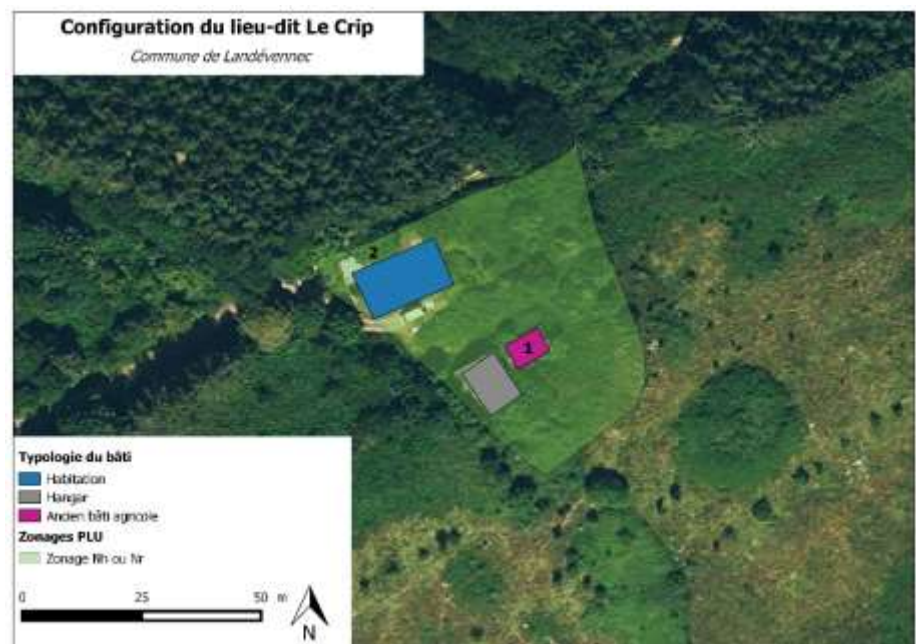




Exemples de réhabilitations

- Exemple d'intégration à un logement existant, sous la forme d'extension habitée

Localisation et configuration du lieu-dit Le Crip, commune de Landévennec





Exemples de réhabilitations

Détail des constructions, lieu-dit Le Crip, commune de Landévennec

Bâtiment 2 - Grange



Vue sur l'unité d'habitation



Fiche d'identité du bâti :

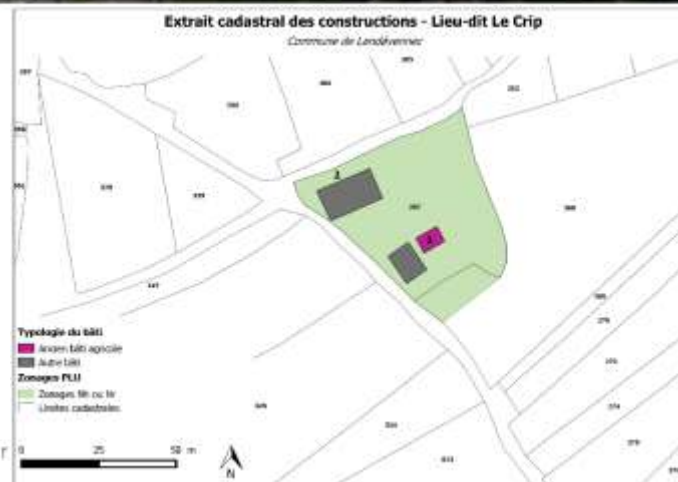
Superficie : 45 m²

Typologie : grange

Fonction actuelle : extension d'habitation

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte- catégorie 2 - habitation / exploitation



Bâtiment 1

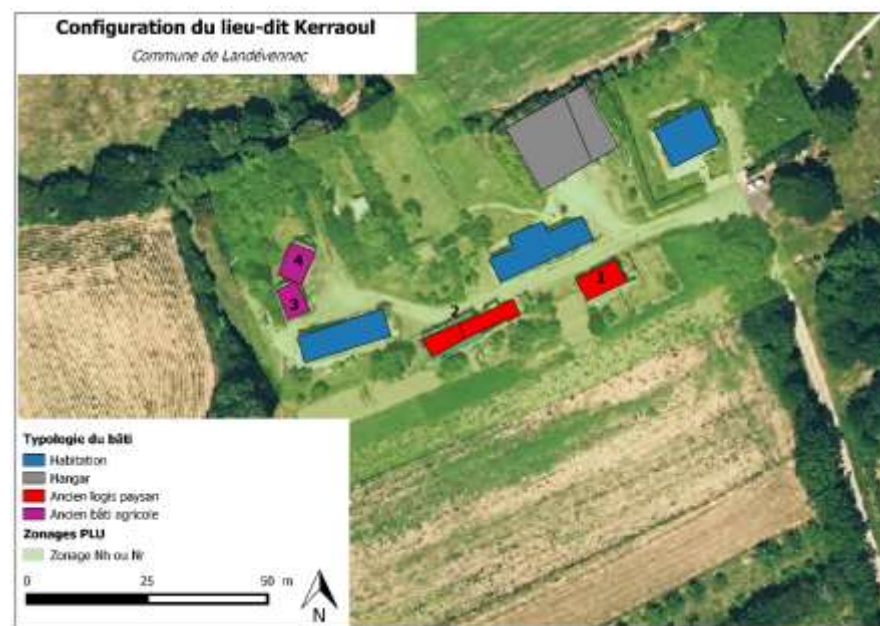




Exemples de réhabilitations

- Double exemple de réhabilitations d'anciens logis paysans,
 - ✓ Lieu-dit Kerraoul, commune de Landévennec

Localisation et configuration du lieu-dit Kerraoul, commune de Landévennec





Exemples de réhabilitations

Détail des constructions, lieu-dit Kerraoul, commune de Landévennec

Bâtiment 1 - Logis paysan



Fiche d'identité du bâti :

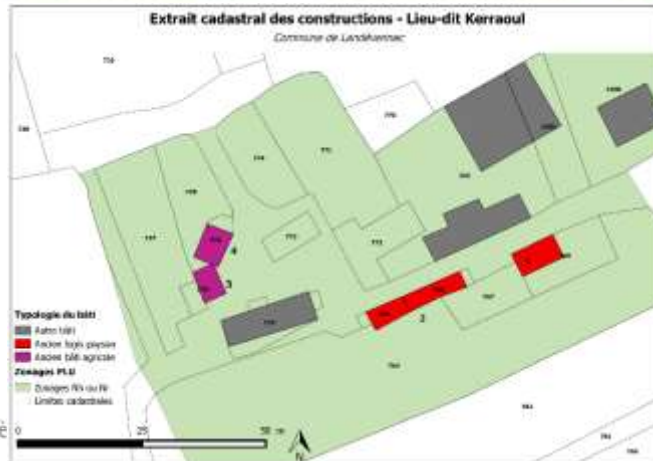
Superficie : 47 m²

Typologie : logis indépendant

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 2 - logis paysan indépendant



Bâtiment 2



Bâtiments 3 et 4

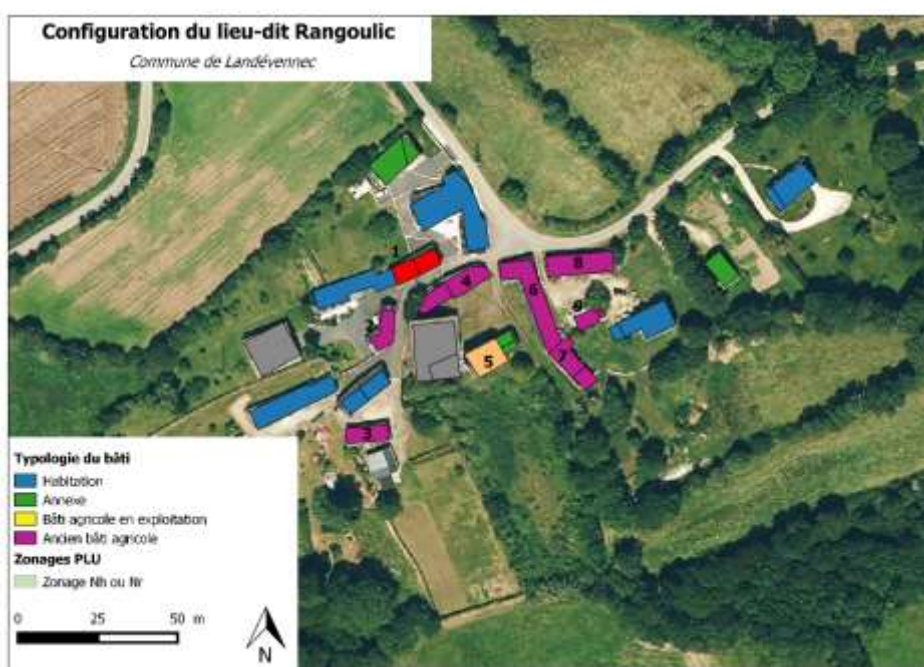
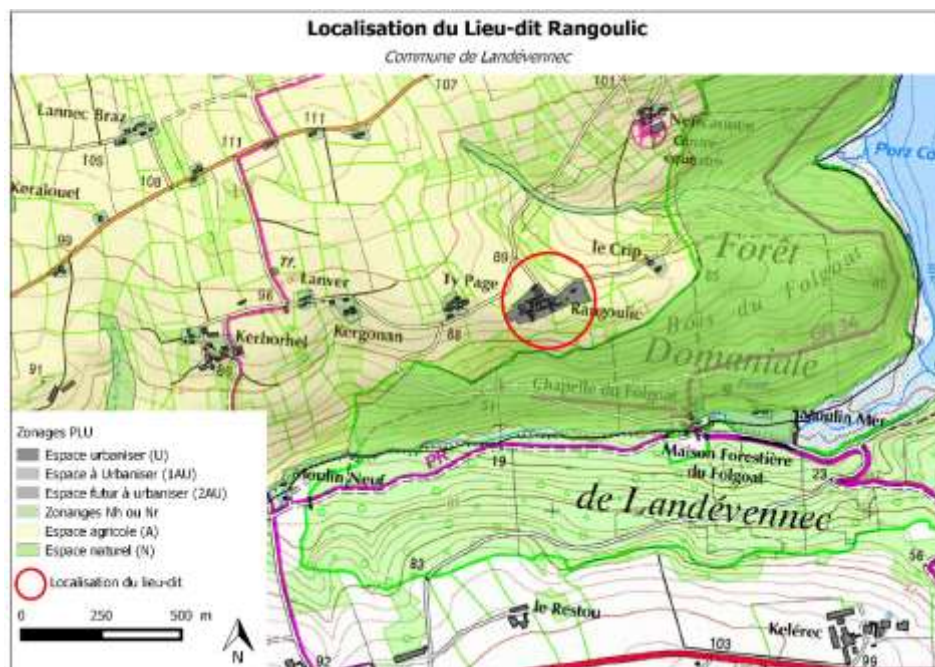




Exemples de réhabilitations

- De nombreux anciens bâtiments agricoles ont été rénovés en annexes d'unités d'habitation (garage, abri de jardin, etc.),
- D'autres l'ont été sous forme de résidences hôtelières (gîtes).

Localisation et configuration du lieu-dit Rangoulic, commune de Landévennec





Exemples de réhabilitations

Détail des constructions, lieu-dit Rangoulic, commune de Landévennec

Bâtiment 2 - Granges



Fiche d'identité du bâti :

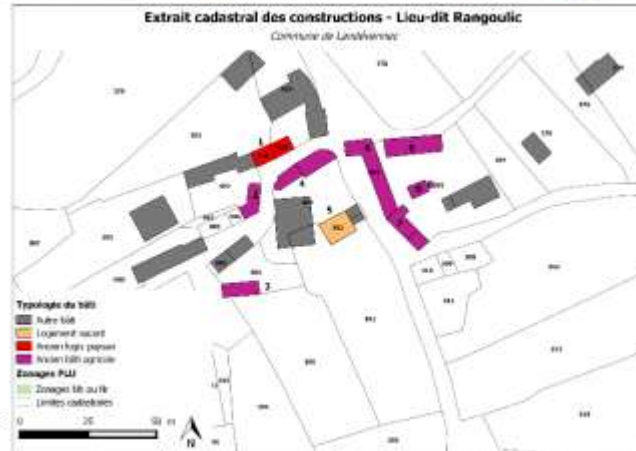
Superficie : 61 m²

Typologie : double granges accolées

Fonction actuelle : garage automobile et stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte- catégorie 3 - corps de ferme en ordre dispersé



Bâtiment 1



Bâtiment 3





Exemples de réhabilitations

Détail des constructions, lieu-dit Rangoulic, commune de Landévennec

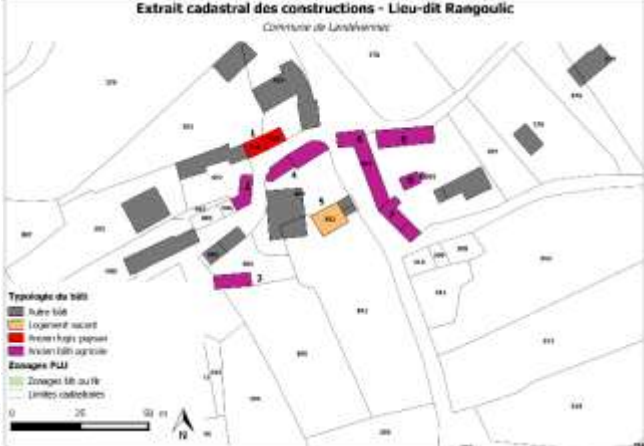
Bâtiment 9 - Grange



Fiche d'identité du bâti :

- Superficie : 134 m²
- Typologie : grange
- Fonction actuelle : gîte
- État de conservation : bon
- Valeur patrimoniale : moyenne - catégorie 3

Bâtiment 8

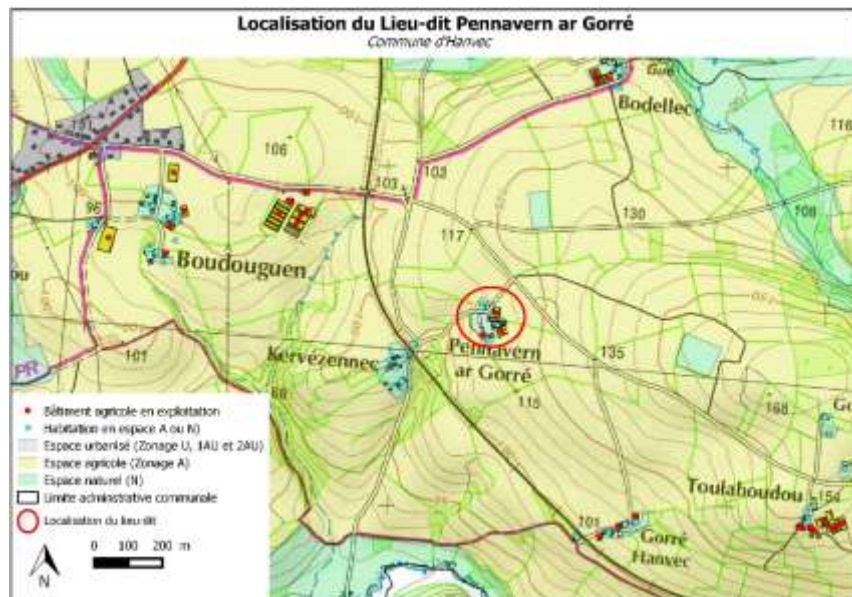




► Les grands ensembles bâtis

- Certains ensembles constituent au cadastre une entité unique de très grande surface
 - ✓ Forte difficulté de revente,
 - ✓ Coût très important de rénovation,
 - ✓ Coût important à la division (rénovation des constructions, changement de destination des dépendances, installations électriques et d'eau courante indépendantes, etc.).
 - ✓ Exemple du lieu-dit Pennavern ar Gorré, commune d'Hanvec :

Localisation et configuration du lieu-dit Pennavern ar Gorré, commune d'Hanvec





▶ Les grands ensembles bâtis

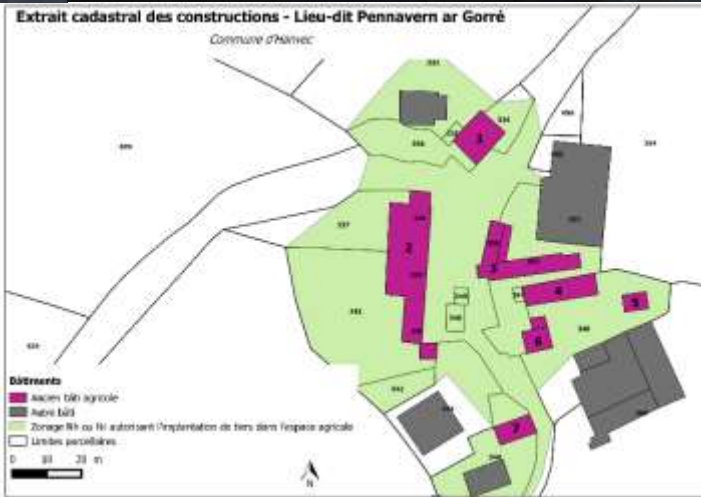
Détail des constructions, lieu-dit Pennavern ar Gorré, commune d'Hanvec

Bâtiment 2 - Corps de ferme linéaire



Fiche d'identité du bâti :

- Superficie : 441 m²
- Typologie : Ancien corps de ferme linéaire
- Fonction actuelle : bâtiments de stockage
- État de conservation : moyen
- Valeur patrimoniale : forte (forme du hameau en rangées)



Bâtiment 3



Bâtiment 4

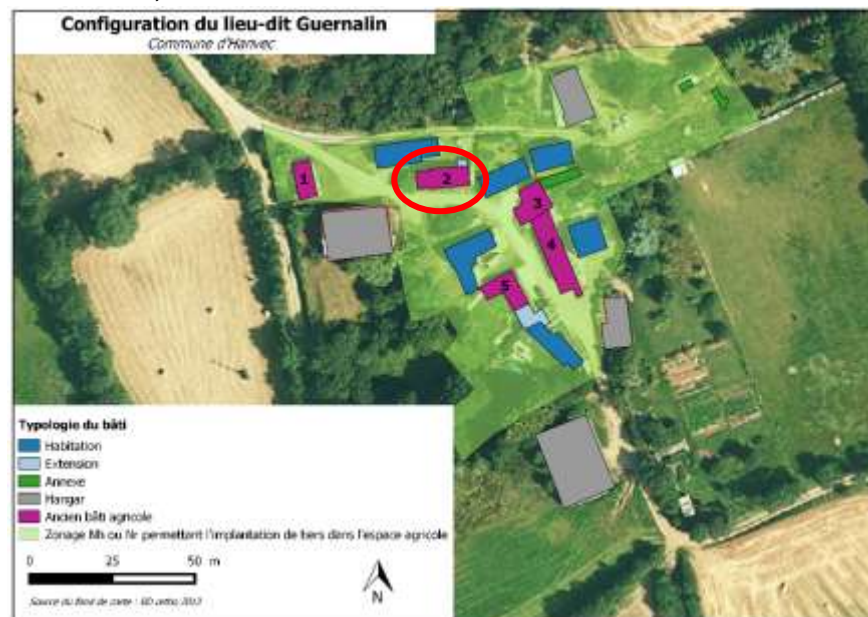
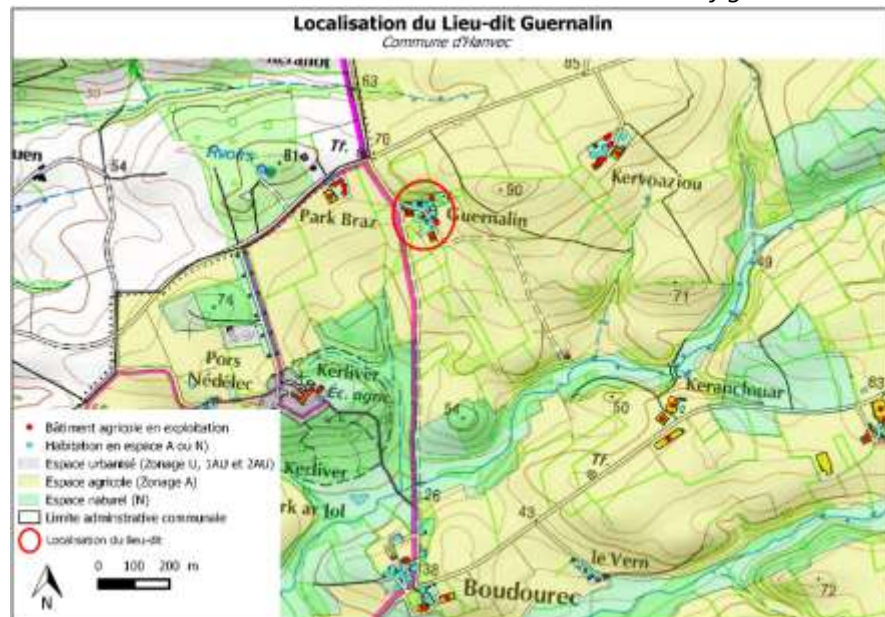




► Le potentiel du bâti

- Tous les anciens bâtiments agricoles ne se prêtent pas au changement de destination,
 - ✓ La constitution d'un lot habité suppose plusieurs éléments :
 - Un accès à la route,
 - Aux différents réseaux (eau, électricité, téléphonie, etc.),
 - La constitution d'une parcelle de terrain suffisante pour réaliser un assainissement individuel et pour constituer un bien attractif

Localisation et configuration du lieu-dit Guernalin, commune d'Hanvec





Le potentiel du bâti

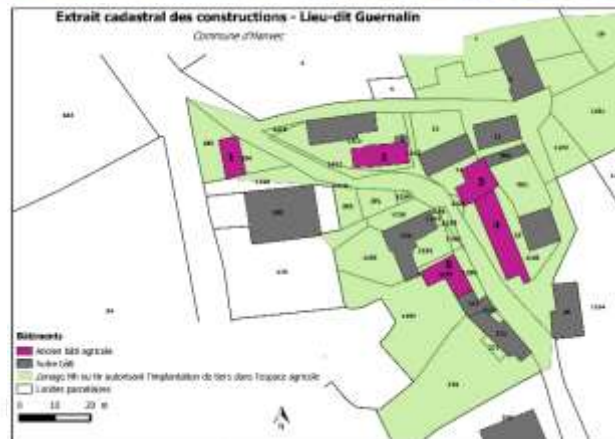
Détail des constructions, lieu-dit Guernalin, commune d'Hanvec

Bâtiment 2 - Logis mixte



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 93 m²
Typologie : Ancienne logis mixte.
Fonction actuelle : bâtiment de stockage.
État de conservation : bon



Bâtiment 1



Bâtiment 3



Bâtiment 5

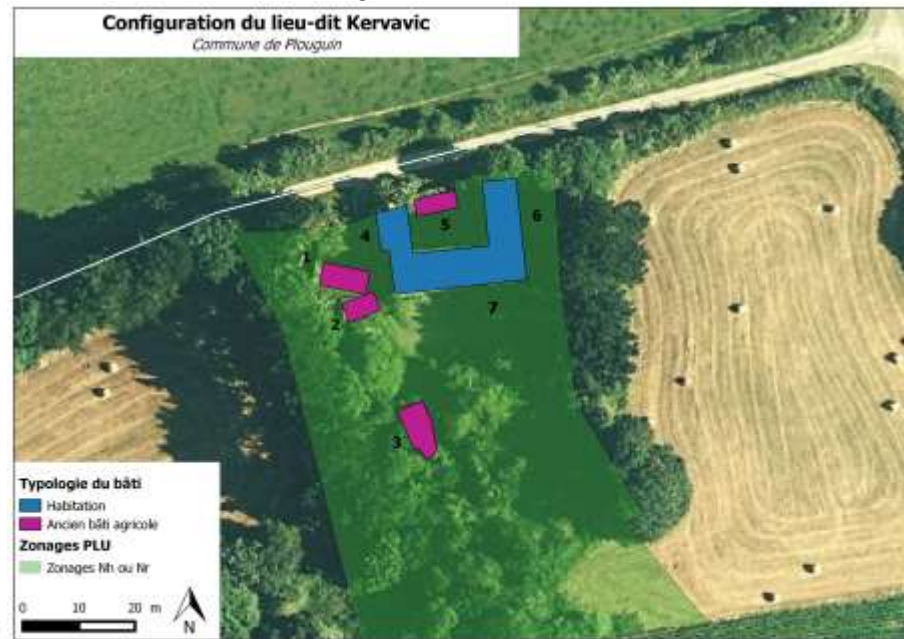
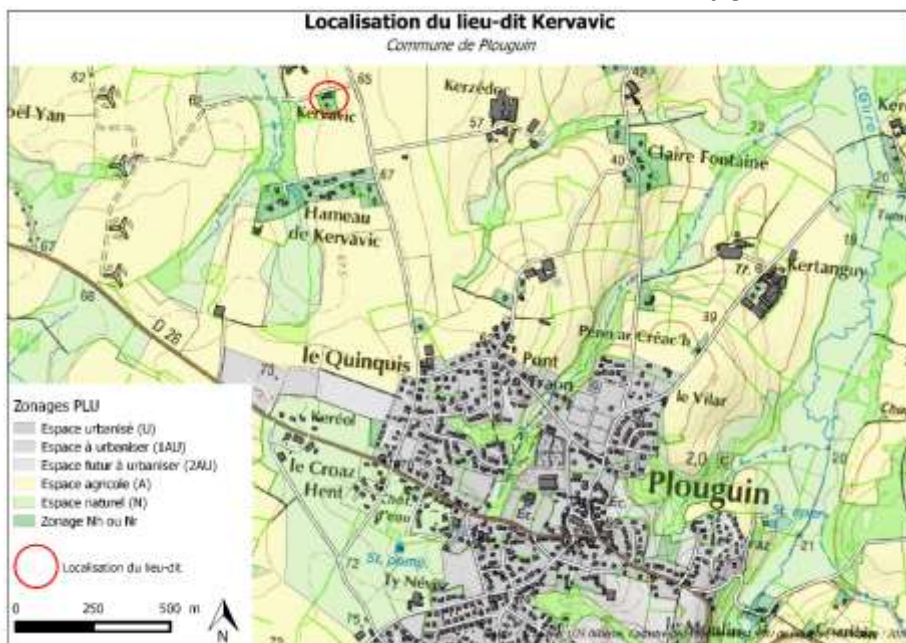




► Le potentiel du bâti

- Certains lieux dits sont constitués d'un seul corps de ferme, difficilement divisible
 - ✓ la plupart du temps, la création d'une nouvelle propriété apparaît peu probable, du fait :
 - De la forte imbrication des bâtiments,
 - De la difficulté à réaliser pour chaque bien un accès à la route,
 - De la difficulté à réaliser un parcellaire permettant un assainissement individuel aux normes.
 - Exemple du lieu-dit Kervavic à Plouguin

Localisation et configuration du lieu-dit Kervavic, commune de Plouguin





► Le potentiel du bâti

Détail des constructions, lieu-dit Kervavic, commune de Plouguin

Bâtiment 7 - Grange



Fiche d'identité du bâti :

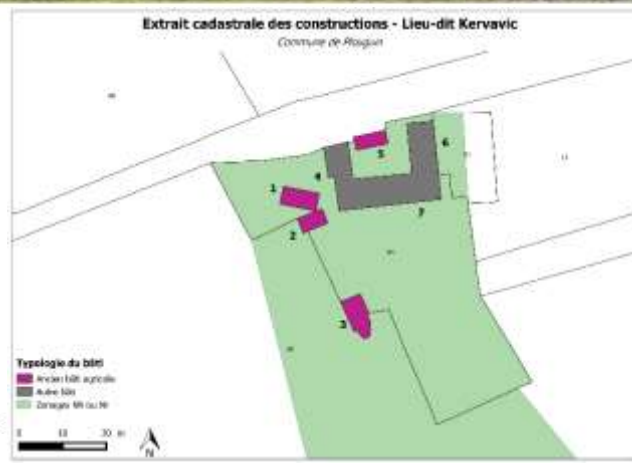
Superficie : 53 m²

Typologie : grange

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : moyen

Valeur patrimoniale : forte - dépendance isolée d'un corps de ferme fermé



Bâtiment 4



Bâtiment 6



Bâtiment 3

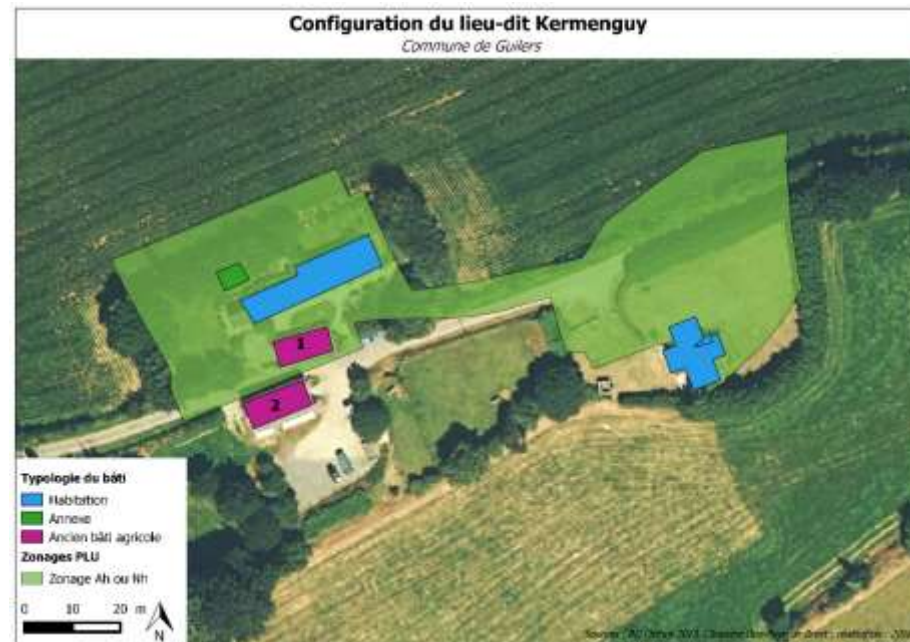
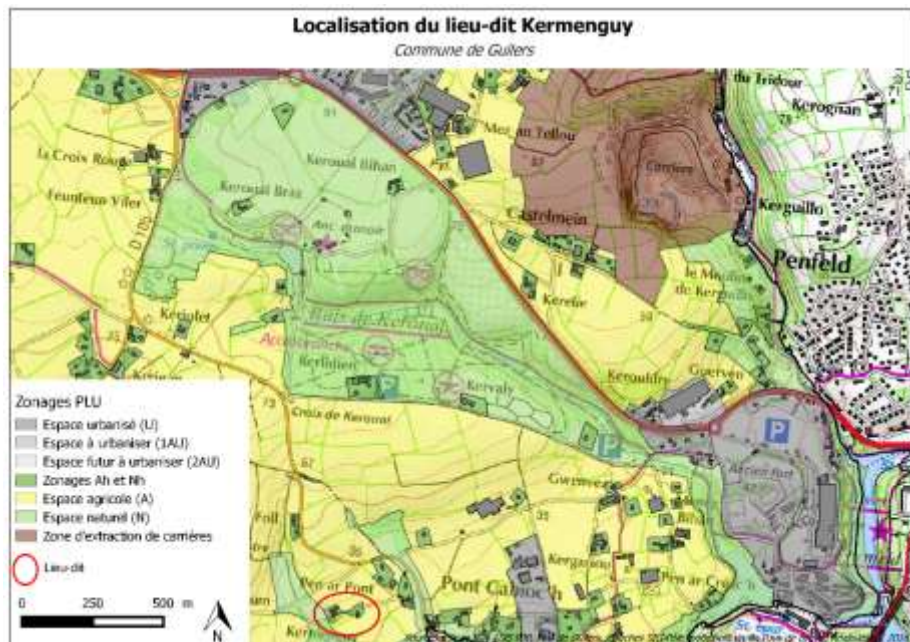




▶ Le potentiel du bâti

- Dans certaines situations, les anciens bâtiments ne disposent pas de terrain propre,
 - ✓ Ils sont souvent ceinturés par des éléments empêchant un découpage parcellaire isolant un seul édifice,
 - ✓ Exemple du lieu-dit Kermenguy, à Guilers :

Localisation et configuration du lieu-dit Kermenguy, commune de Guilers





Le potentiel du bâti

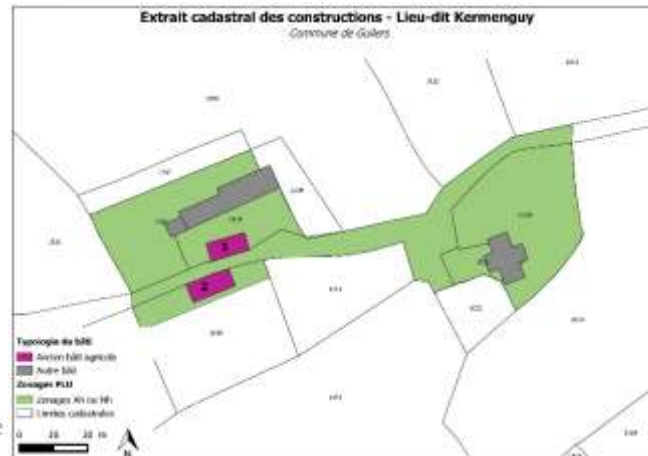
Détail des constructions, lieu-dit Kermenguy, commune de Guilers

Bâtiment 1 - Crèche agricole



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 63 m²
Typologie : crèche agricole
Fonction actuelle : bâtiment de stockage
État de conservation : bon



Bâtiment 2



Vue sur les deux bâtiments

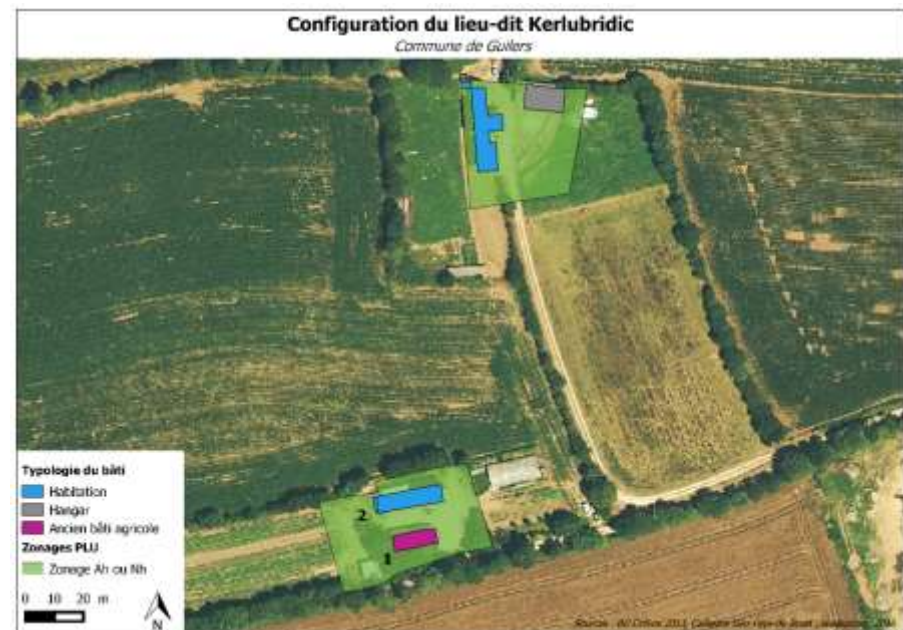
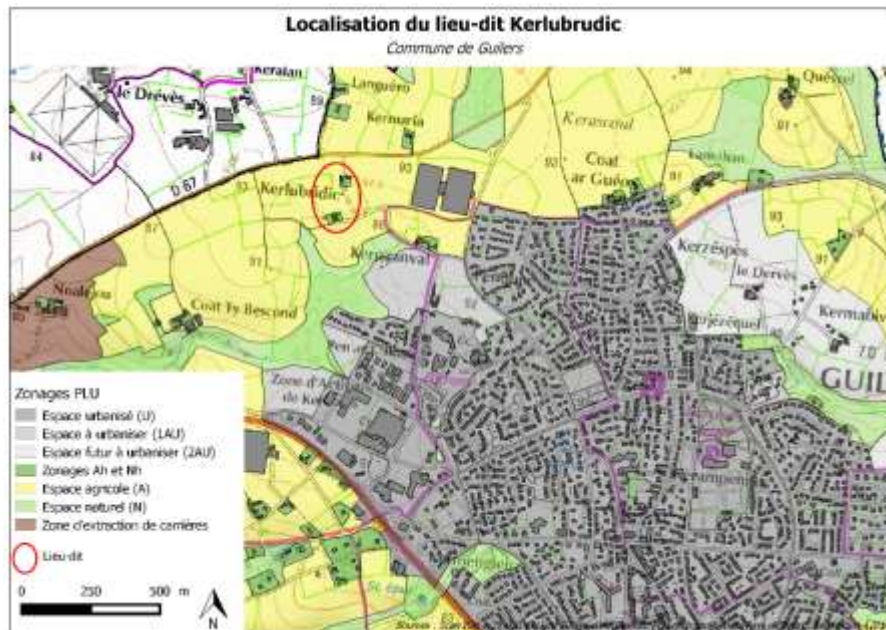




Le potentiel du bâti

- Autre exemple : lieu-dit Kerlubridic, commune de Guilers

Localisation et configuration du lieu-dit Kerlubridic, commune de Guilers





► Le potentiel du bâti

Détail des constructions, lieu-dit Kerlubridic, commune de Guilers

Bâtiment 1 - Crèche agricole



Bâtiment 2



Fiche d'identité du bâti :

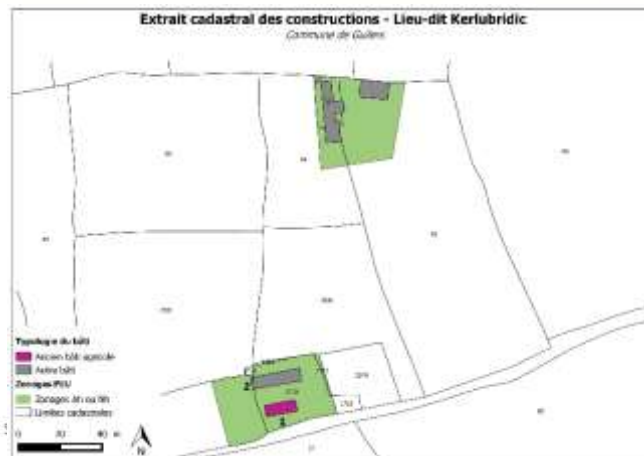
Superficie : 82 m²

Typologie : crèche agricole

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : moyen

Valeur patrimoniale : moyenne - catégorie 3

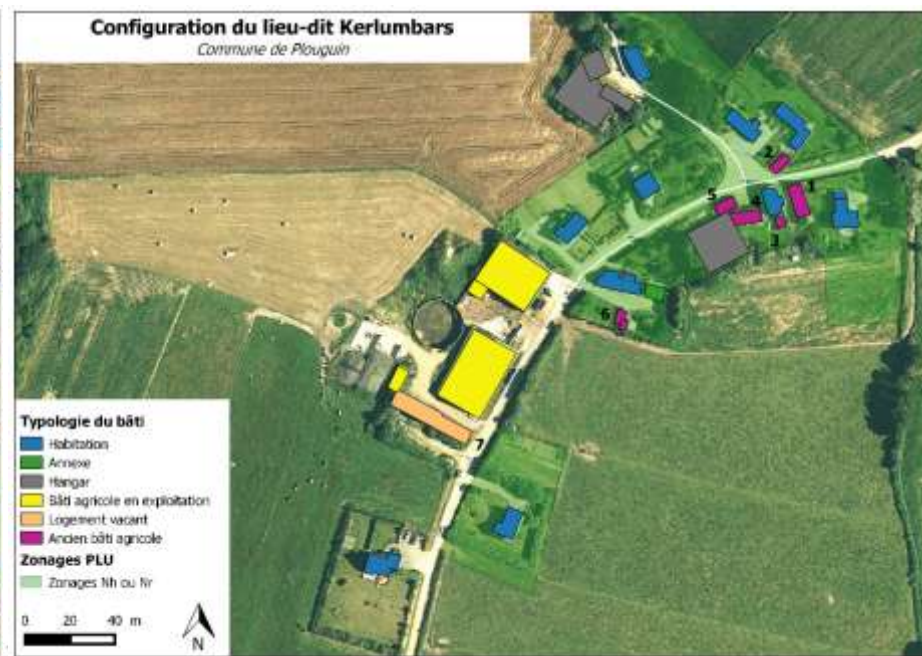
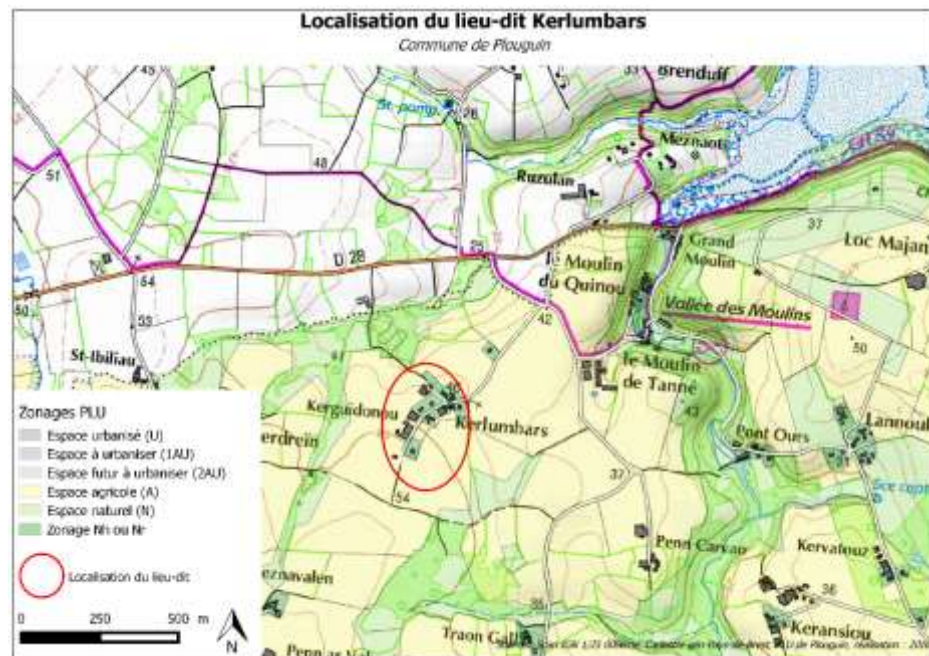




▶ Les maisons vacantes dans l'espace agricole

- On constate une certaine vacance des habitations dans l'espace agricole,
 - ✓ Cependant, de nombreuses maisons vides correspondent à d'anciennes résidences d'agriculteurs, situées directement au contact de l'outil de production actuel,
 - ✓ La réutilisation de ces constructions, au moins à court terme, ne paraît pas envisageable (ni même souhaitable).

Localisation et configuration du lieu-dit Kerlumbars, commune de Plouguin





Les maisons vacantes dans l'espace agricole

Bâtiment 7 - Logement vacant

Détail des constructions, lieu-dit Kerlumbars, commune de Plouguin



Fiche d'identité du bâti :

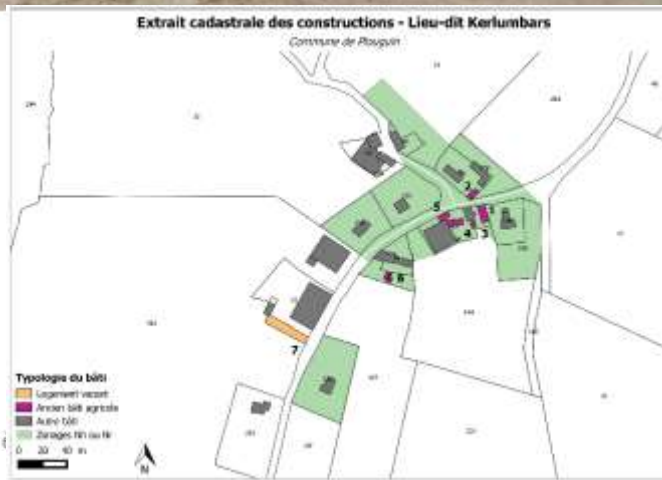
Superficie : 273 m²

Typologie : Ensemble habitation / exploitation

Fonction actuelle : bâtiment de stockage

État de conservation : bon

Valeur patrimoniale : forte - catégorie 2 - ensemble habitation / exploitation



Bâtiment 1



Bâtiment 2



Bâtiment 4

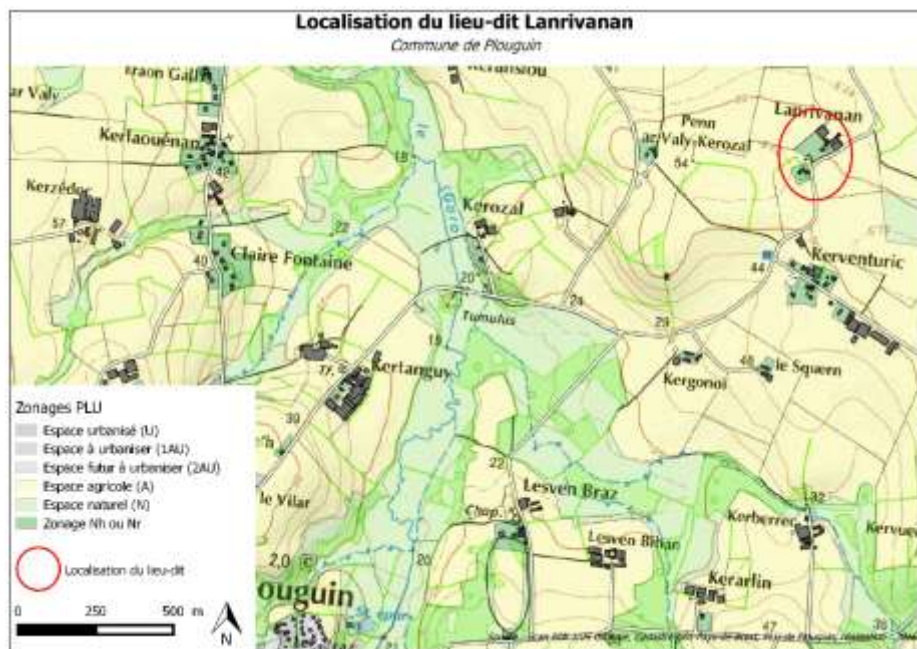




Les maisons vacantes dans l'espace agricole

✓ Autre exemple : lieu-dit Lanrivanan, commune de Plouguin

Localisation et configuration du lieu-dit Lanrivanan, commune de Plouguin

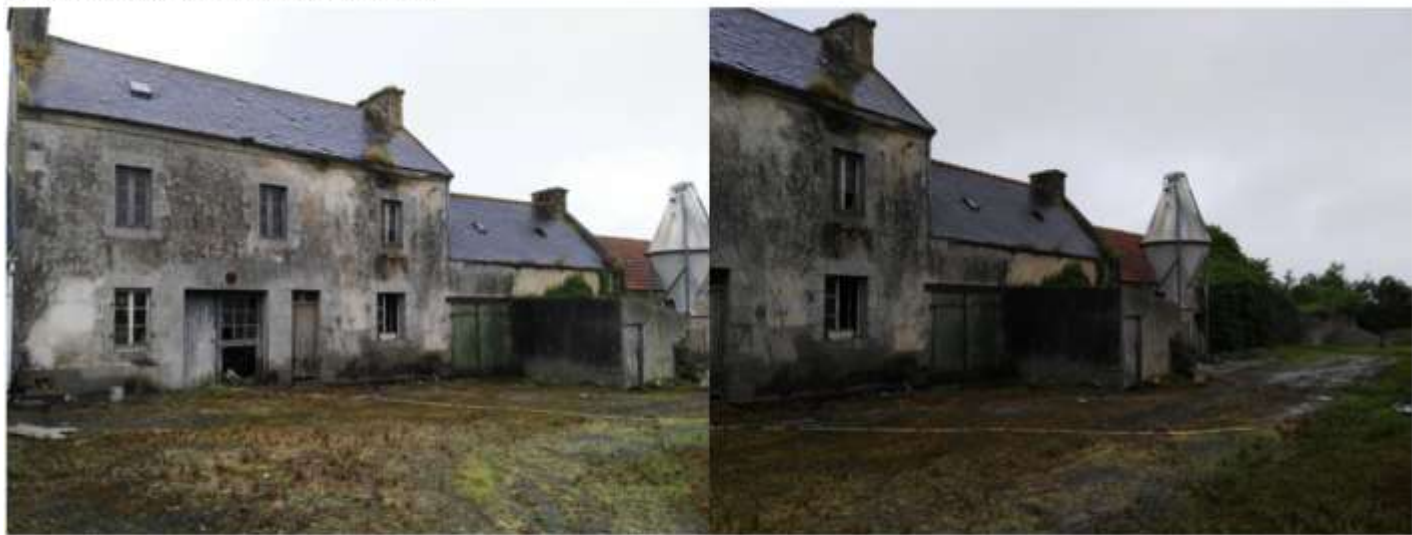




Les maisons vacantes dans l'espace agricole

Détail des constructions, lieu-dit Lanrivanan, commune de Plouguin

Bâtiment 2 - Logement vacant et dépendances



Bâtiment 2



Fiche d'identité du bâti :

Superficie : 311 m²
Typologie : logement vacant et trois dépendances à l'alignement
Fonction actuelle : bâtiments de stockage
État de conservation : moyen
Valeur patrimoniale : forte - catégorie 3 - corps de ferme linéaire



Bâtiment 3





Merci de votre attention