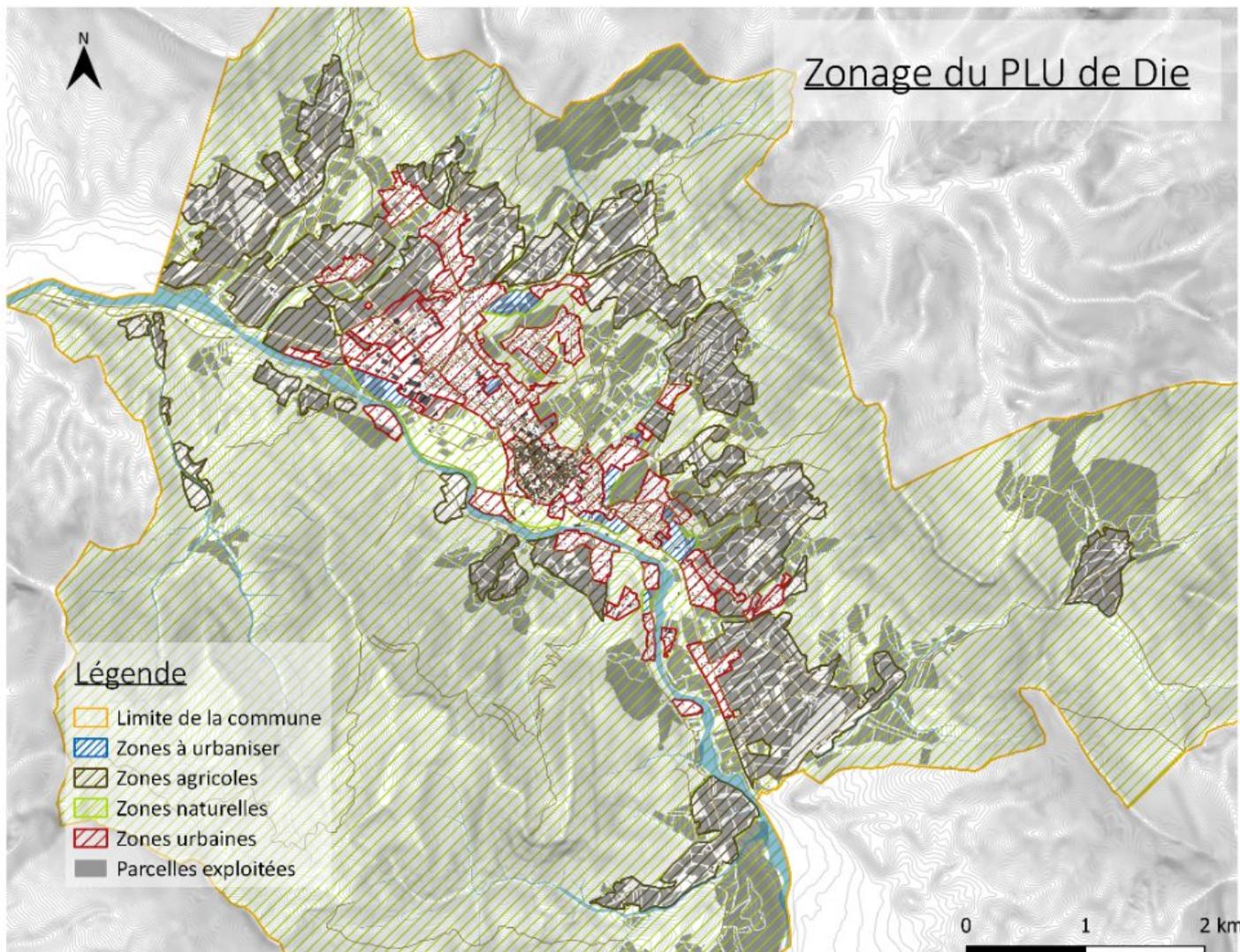


# AMÉNAGEMENT ET BÂTI

## La réglementation autour de la constructibilité

Les terres en zone agricole ou naturelle, par nature inconstructibles, sauf à certaines conditions ...

- Sont autorisées, sur les **zones agricoles**, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ».
- Dans les **zones naturelles**, aucune construction n'est autorisée.



- Les critères pour l'obtention d'une autorisation d'urbanisme :
  - **Reconnaissance de l'activité agricole** (existence de l'exploitation et caractère professionnel de l'activité) ;
  - **Nécessité** de la demande **pour l'exploitation agricole** ;
  - Localisation appropriée ;
  - Cohérence du type de bâtiment.
- La notion de « **nécessité agricole** » pour la construction de maisons d'habitation n'est **interprétée comme valable** que pour **certaines productions nécessitant une présence rapprochée et continue**.
  - Dans les faits, acceptée uniquement pour les **élevages avec période de mises bas**.
  - Les cultures sous serres ne sont pas considérées comme valables, malgré l'astreinte importante qu'elles supposent tout au long de l'année.
- Les demandes de **changement de destination** de bâtiments ne doivent pas compromettre l'activité agricole et doivent être désignées au PLU (règlement graphique) ;

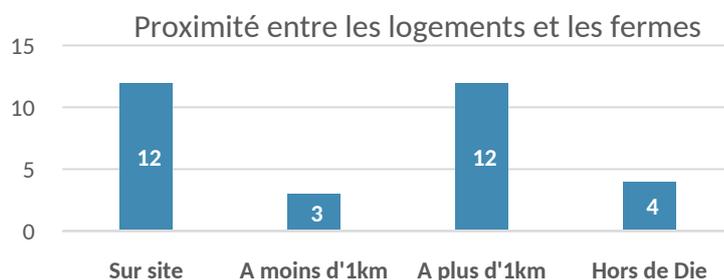
- Les **bâtiments de transformation, conditionnement ou commercialisation des produits agricoles** sont autorisés sous réserve que le règlement du PLU les autorise ;
- **Les constructions pour des activités accessoires (accueil)** doivent faire l'objet d'un zonage spécifique.
  - La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (**CDPENAF**) est **consultée dans le cadre de la planification approbation ou évolutions du PLU** s'il prévoit ces dispositions.
  - La **CDPENAF** doit être également **consultée lors de l'autorisation individuelle** dans certains cas.

## Les besoins en logements des agriculteurs

### De plus en plus d'agriculteurs habitant hors de la ferme, confrontés à la crise du logement, et contraints dans leur activité au quotidien

- **3 agriculteurs sur 5 vivent en dehors du siège** d'exploitation, en majorité à plus de 1km :

- Une **situation contrainte pour la plupart** (reprise de l'exploitation sans logement, création de l'activité sans bâtiments).
- Un **choix pour certains** (logement pris avant l'installation, déconnexion du travail, ...)



- La transmission du logement avec la ferme, rarement pratiquée sur des reprises hors-cadre familial ;
- Des agriculteurs également confrontés à la crise du logement de notre époque ;
- La construction sur des terrains agricoles plus réglementée qu'auparavant ;
- Une **situation problématique pour plus d'un quart** des activités du territoire :
  - Des **loyers ou des achats parfois très chers**, à prélever sur un revenu souvent très bas ;
  - Une **astreinte rendue difficile**, notamment en élevage ou en cultures sous serres ;
  - Des **travaux difficiles à organiser** en prenant en compte le trajet.
- Beaucoup ont essuyé un refus de permis de construire, et trouvé une solution, confortable ou non.
- Actuellement 2 projets concrets de logements : un changement de destination (pour l'habitation de l'agriculteur dans le cadre d'une reprise familiale) et un habitat léger d'appoint.
- Et un **manque d'infrastructures de logement pour saisonniers agricoles** (travaux viticoles), qui pourrait être une des causes de l'augmentation du manque de main d'œuvre depuis plusieurs années.

## Les besoins en bâtiments agricoles

### Un rythme stable sur les besoins en bâtiments agricoles, liés aux installations et au développement des exploitations existantes. Un blocage sur la diversification touristique, qui concerne quelques rares fermes.

- **16 exploitations expriment un besoin** de développement de bâtiments (en majorité des constructions) pour les prochaines années. Besoins plus ou moins concrets et urgents, et certains ayant déjà débuté (permis obtenus).
- Des projets motivés par :
  - Le besoin **d'optimiser son outil de travail** (stockage de matériel et de fourrage, serres) ;
  - La nécessité **d'acquérir un outil de travail**, avant ou après une installation (stockage, laboratoire de transformation, serres) ;
  - La **création d'un nouvel atelier** nécessitant de s'adapter (bâtiments d'élevage, stockage de fourrage).
- 3 besoins liés à l'agritourisme (et un autre en réflexion), répondant à 2 cas de figures :
  - Installation intégrant la partie touristique comme activité secondaire **soutenant son développement économique** (habitats démontables) ;

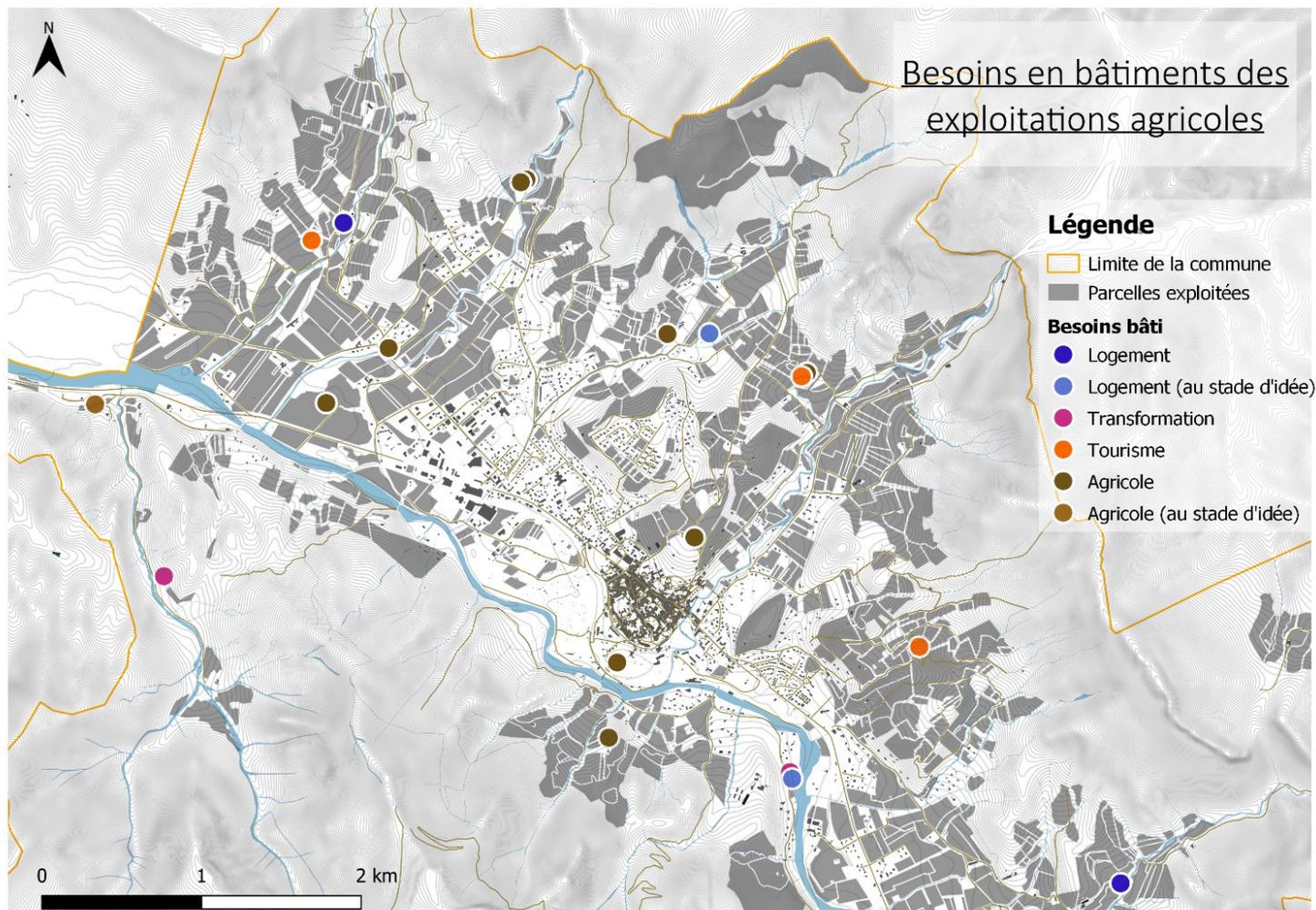
## Diagnostic Agricole de la commune de Die - 2022

- Départ à la **retraite** nécessitant une **complémentation** (bâtiments agricoles sans usage, à transformer en gîtes).
- Ⓟ Ces besoins font l'objet de blocages car non reconnus dans le PLU.

→ Les 5 dernières années :

- 13 projets acceptés (constructions ou extensions, majoritairement hangars et bâtiments d'élevage) ;
- 5 projets rejetés (tous en lien avec le tourisme).

→ Un potentiel à explorer pour la **mutualisation** de certains bâtiments agricoles sur des zones privilégiées ?



## Perspectives pour le territoire

### Atouts

- Un PLU qui limite les constructions, et donc l'artificialisation.
- Un patrimoine bâti important, entre fermes historiques et cabanons.

### Faiblesses

- Des fermes historiques sorties du cadre agricole (ventes, locations).
- Des besoins en habitat (de plus en plus à prévoir), couplés à la crise du logement, et un impact important sur nombre d'exploitations.
- Des besoins assez constants sur les bâtiments agricoles : installations sans bâti, développement des activités.
- Des blocages du point de vue de l'urbanisme sur des constructions et changements de destination pour un usage touristique.