

INFORMATION – Modification n°1 du Plan Local d'Urbanisme

LE CHANGEMENT DE DESTINATION EN ZONES NATURELLES N ET/OU AGRICOLES A DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Les zones agricoles et naturelles des documents d'urbanisme sont des zones en principe inconstructibles ou pour lesquelles la constructibilité doit rester très limitée.

La loi ALUR (mars 2014) est venue préciser les possibilités d'évolution du bâti (notamment le changement de destination) situé en zones agricoles et naturelles afin de pouvoir continuer à entretenir le bâti existant dans ces zones. Ainsi, le pastillage en zones agricoles A ou naturelles N (cf. secteurs Ah et Nh) n'est plus la règle.

Dans le cadre de la modification n°1 du PLU de VILLEGOUGE, les secteurs Ah et Nh vont donc être supprimés et remplacés par le nouveau dispositif réglementaire qui consiste notamment à désigner les bâtiments pouvant changer de destination en zones agricoles A et naturelles N.

LE CHANGEMENT DE DESTINATION

Pour quels bâtiments ?	Le règlement graphique doit désigner les bâtiments pouvant bénéficier du dispositif. (Dans ce cas, un repérage de ces bâtiments doit être fait sur un extrait cadastral accompagné d'une ou de photo(s) dudit bâtiment).
Sous quelles conditions	→ Ne pas compromettre l'exploitation agricole ni la qualité paysagère du site.
Avis de la CDPENAF* et de la CDNPS** sur la demande d'autorisation qui sera faite ultérieurement à l'entrée en vigueur de la modification n°1	Zone agricole → avis conforme de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF). La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme). Zone naturelle → avis conforme de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

*CDPENAF : Commission Départementale de Consommation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers.

**CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Sites et des Paysages.

PRECISIONS sur la notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une catégorie définie par le code de l'urbanisme, à une autre catégorie : exploitation agricoles et forestières, habitation, commerce et activités de services, équipements d'intérêt collectif et services publics et autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet.

À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Si vous possédez un bâtiment de type grange, chai, ... et que vous envisagez d'en changer la destination, merci de nous transmettre, par courrier adressé à la mairie :

- les coordonnées cadastrales de la parcelle concernée,
- un extrait de plan situant exactement le bâtiment en question,
- une ou des photo(s) de ce bâtiment,
- la destination future souhaitée pour ce bâtiment.

Nous procéderons ensuite à l'étude de votre demande selon des critères définis au verso de cette page.

Date butoir de réception des demandes en mairie : le vendredi 27 avril 2018

Changement de destination du bâti en zones Agricoles A et Naturelles N du Plan Local d'Urbanisme

Loi n°2014-1170 du 13 Octobre 2014
d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF)

La LAAAF aborde de nombreux sujets tels que la politique en faveur de l'agriculture et de l'alimentation, la performance économique et environnementale des filières agricoles et agro-alimentaires, la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, le contenu des documents d'urbanisme, le renouvellement des générations d'exploitants agricoles, le droit de préemption des SAFER, les baux ruraux, la politique de l'alimentation et sanitaire, les produits phytopharmaceutiques, l'enseignement agricole et forestier, et la forêt.

Parmi les nouvelles règles pour les documents d'urbanisme, la LAAAF prévoit dans les zones naturelles et agricoles, un règlement du Plan Local d'Urbanisme qui peut désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Désormais, si le changement de destination ne doit plus être justifié par l'intérêt architectural ou patrimoine du bâtiment, ce changement ne doit pas compromettre l'activité agricole ainsi que la qualité paysagère du site.

Selon le Code de l'Urbanisme : L. 151-11-2°

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : **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. »

Le changement de destination d'un bâtiment peut être de plusieurs ordres : à vocation d'habitation, de commerce et d'activités de services, notamment.

COMMENT CHOISIR UN BATIMENT SUSCEPTIBLE DE CHANGER DE DESTINATION ?

- Un bâtiment situé en zone Agricole A ou Naturelle N,
- Un bâtiment non délabré, en état d'accueillir une nouvelle vocation : le bâti ne doit pas être une ruine et avoir conservé sa structure existante.

Les critères retenue par la collectivité afin d'identifier les bâtiments en question sont les suivants :

- la qualité architecturale du bâti : matériau, couleur, époque...,
- l'emplacement du bâti : impact paysager...,
- l'accessibilité au bâti : desserte en voirie et réseaux divers,
- l'état du bâti : fonctionnel rapidement...,
- la taille et le volume du bâti : au moins 60 m² d'emprise au sol.

Quelques exemples de bâtis à éviter d'identifier :

- un bâti en structure métallique ou en parpaing,
- un bâti en ruine,
- un bâti proposant un petit volume,
- un bâti éloigné des réseaux.

Ce dispositif peut vous intéresser. Si c'est le cas merci d'envoyer votre demande en mairie précisant les coordonnées cadastrales de la parcelle concernée, accompagnée d'un extrait de plan situant exactement le bâtiment en question, d'une ou de photo(s) de ce bâtiment et précisant la destination future souhaitée pour le bâtiment dont vous souhaitez changer la destination.

Date butoir de réception des demandes en Mairie : le vendredi 27 avril 2018