

Note de synthèse sur les changements de destination dans le cadre du PLU

Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Dans le cadre du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune de Chaumes en Retz, il est possible d'autoriser d'anciens bâtiments agricoles à changer de destination, c'est-à-dire qu'ils peuvent devenir des habitations par une rénovation du bâti. Les changements de destinations sont règlementés par l'article L151-11 du Code de l'Urbanisme :

« I. Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement (du document d'urbanisme) peut :

2° 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. »

Quels bâtiments ont la possibilité de changer de destination ?

Tous les anciens bâtiments agricoles ne sont pas susceptibles de changer de destination. En effet il faut que le bâti ne soit pas une ruine, ait au moins 3 murs porteurs et ait un certain cachet et une prédisposition pour une rénovation valorisant le patrimoine bâti (comme une ancienne grange en pierre par exemple). A titre d'exemple, une ancienne stabulation agricole ne rentre pas dans le cadre d'un changement de destination.

La commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) si le bâtiment se situe en zone agricole ou la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) si le bâtiment se situe en zone naturelle donnent un avis conforme pour l'autorisation du changement de destination.



Faut-il recenser tous les bâtiments ayant la possibilité de changer de destination ?

Dans les zones urbaines du PLU (c'est-à-dire dans les zones constructibles), les changements de destination sont automatiquement autorisés, il n'est donc pas nécessaire de les recenser. En revanche, ce sont les anciens bâtiments agricoles ayant une potentialité de changer de destination situés en zones non constructibles (zones agricoles et naturelles) qu'il faut recenser.

Y a-t-il des obligations pour le propriétaire du bâtiment ?

Lorsque le bâtiment est en zone agricole ou naturelle, le PLU a donc la possibilité de cibler précisément le bâtiment afin d'autoriser le changement de destination. Il est à noter qu'aucune obligation pour le propriétaire n'est requise si le bâtiment est ciblé comme changement de destination possible, il est recommandé de le faire car seul le document d'urbanisme peut en donner la possibilité.

En résumé :

- Seul le PLU donne la possibilité aux anciens bâtiments agricoles de changer de destination,
- Il faut cibler uniquement les bâtiments ayant des prédispositions pour changer de destination,
- Il faut cibler uniquement bâtiments en zones agricole et naturelle, car les changements de destination en zones urbaines sont automatiquement autorisés,
- Aucune obligation n'est requise pour le propriétaire une fois le bâtiment recensé.