

Pourquoi identifier les bâtiments pouvant changer de destination ?

Dans le futur PLUI, les bâtiments situés en zone urbaine U ou à urbaniser AU pourront changer de destination en logement ou en local d'activité sans qu'il soit nécessaire de les identifier dans le document graphique de zonage.

En revanche, les bâtiments situés en zone agricole A ou naturelle et forestière (N) ne pourront changer de destination qu'à la condition première qu'ils soient identifiés dans le document graphique de zonage du PLUI au titre de l'article L.151-11-2° du code de l'urbanisme.

Le changement de destination de bâtiments anciens, notamment des granges ou d'anciens hangars agricoles qui ne sont plus utilisés aujourd'hui pour l'activité agricole, permet de créer de nouveaux logements ou un nouveau local d'activité ou un équipement, sans consommation nouvelle de foncier.

Cela permet, de plus, de préserver le patrimoine ancien qui risquerait de tomber en ruine sans travaux de réhabilitation.

Critères retenus pour identifier les bâtiments pouvant changer de destination

- Le bâtiment se situe en zone agricole, naturelle ou forestière et non dans un espace urbanisé ou à urbaniser.
- Autoriser un changement de destination de ce bâtiment en logement ou activité ne risque pas de compromettre une activité agricole existante ou la qualité paysagère d'un site naturel.
- La surface du bâtiment est suffisante pour que son changement de destination soit envisageable : 40 m² minimum d'emprise au sol ?
- Le bâtiment ne constitue pas une annexe d'un bâtiment existant, c'est-à-dire qu'il ne se situe pas sur une unité foncière (1 seul propriétaire sur une ou plusieurs parcelles d'un seul tenant) comprenant un bâtiment d'habitation ou un bâtiment agricole utilisé.
- Le bâtiment est suffisamment desservi par les réseaux AEP, électricité, voirie et défense incendie pour permettre d'envisager un changement de destination en habitation ou en local d'activité.
- L'état du bâtiment permet d'envisager sa réhabilitation : sont donc à exclure notamment les ruines (bâtiments ne comprenant pas au moins 4 murs porteurs en bon état).
- Le bâtiment n'est pas situé sur un terrain inondable ou présentant un risque de mouvement de terrain.