



PLAN LOCAL D'URBANISME

CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Saint-Denis-de-l'Hôtel, vous avez la possibilité d'intégrer votre bâtiment situé en zone Agricole (A) ou Naturelle (N) sur l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

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

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, vous pouvez transformer une grange à caractère patrimonial située en zone A ou en zone N, en habitation.

Les zones inconstructibles du futur Plan Local d'Urbanisme sont les zones naturelles (N) et agricoles (A). Ce sont des espaces peu ou faiblement construits. Le sol y est utilisé pour des activités humaines comme l'agriculture ou l'élevage mais il s'agit également d'espaces naturels sans intervention de l'être humain, comme les forêts ou les landes.

Ces espaces sont dits « inconstructibles » car il est interdit d'y édifier des bâtiments sauf exception, principalement pour des activités nécessaires à l'agriculture. Il est par exemple impossible de se voir autoriser un permis de construire pour une maison individuelle en zone naturelle ou agricole. Autre exemple, un logement neuf ne sera autorisé que si une personne démontre que sa présence sur les lieux est nécessaire à l'activité agricole. Il ne suffit donc pas d'être agriculteur pour être autorisé à construire une maison en zone naturelle ou agricole.

Suis-je concerné par le changement de destination ?

Si vous êtes propriétaire d'un bâtiment agricole en dehors du centre-ville, vous êtes concerné par le changement de destination. En effet, dès l'approbation du PLU, il sera possible de demander le changement de destination de ces bâtiments actuellement à destination agricole, uniquement si ceux-ci sont intégrés à l'inventaire des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Cet inventaire est une pièce réglementaire du PLU.

Ce bâtiment devra être existant, c'est-à-dire qu'il a conservé l'ensemble de ses murs porteurs et de sa toiture, l'état de ruine ne peut pas être considéré.

Intégrer l'inventaire ne signifie pas que vous changez la destination de votre bâtiment mais c'est un préalable incontournable. Vous ouvrez seulement cette possibilité dans les 5 années qui viennent. Le changement de destination s'obtient par le dépôt d'une Déclaration Préalable.

Quelques exemples

Vous êtes concernés :

- 1 - si vous envisagez de réhabiliter une grange à destination agricole en maison d'habitation.
- 2 - si vous envisagez de réhabiliter une partie de votre bâtiment à destination agricole pour y créer des logements (résidentiel, locatif).

De manière générale, le logement de fonction d'une exploitation agricole possède une destination agricole. Ce logement a été autorisé uniquement dans le cadre d'une exploitation agricole. Selon les projets de cession de l'activité ou de vente de la maison, il peut être utile de l'intégrer à l'inventaire. Par conséquent, un agriculteur qui reste dans sa maison à sa retraite doit faire le changement de destination.

Où vérifier la destination de votre bâtiment ?

Dans le meilleur des cas : votre notaire possède cette information. À défaut, il est possible de trouver la réponse dans les autorisations d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire) obtenues pour le bâtiment. En dernier recours, votre taxe foncière doit mentionner l'information.

Comment faire mon dossier d'inventaire ?

C'est au propriétaire du bâtiment de réaliser son dossier de demande d'intégration et de le déposer à la mairie de Saint-Denis-de-l'Hôtel.

Votre dossier doit être constitué de :

- La page de garde : avec notamment la référence cadastrale (vous pouvez la trouver sur <https://france-cadastre.fr>) ;
- Une localisation de votre terrain à l'échelle de la commune : <https://www.geoportail.gouv.fr> ;
- Une vue en hauteur des bâtiments (type vue aérienne) ;
- Les photographies des façades ;

Veillez à nous indiquer sur la vue en hauteur des bâtiments, l'angle de prise des photographies des façades.

Vous êtes invités à vous appuyer sur l'exemple joint pour constituer votre dossier et remplir la Fiche de renseignements.

Vous êtes invités à transmettre votre dossier à :

Monsieur Jean-Marc RAYNAL
Responsable urbanisme
Mairie de SAINT-DENIS-DE-L'HOTEL
53 rue de l'Industrie - 45550
Tel : 02.38.46.82.29