



Changement de destination des anciens bâtiments agricoles (art L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme)

Introduction

Les articles L.151-11 et L.151-12 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans les zones agricoles (A) et naturelles (N), « dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site ».

A ce titre le PLU de la commune de Régnié Durette a déterminé trois familles de critères permettant d'autoriser ce changement de destination :

- **L'intérêt architectural ou patrimonial :**

Cet intérêt a été mesuré au regard du caractère identitaire de ces bâtiments soit sur le plan de l'architecture, de l'histoire ou sur le plan culturel. Il s'agit des anciens bâtiments ruraux attachés ou non à des habitations. Ce critère tient compte de la qualité de construction : bâtiments en pisée ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction. Pour certains bâtiments il est tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre etc.). L'état de conservation a aussi été un des critères, en effet les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas été pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve. Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...)

- **L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole**

Ce critère a été apprécié au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. Ainsi une distance de 100 m d'un bâtiment agricole a été prise en compte pour permettre le changement de destination. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination. **L'intégration « urbaine »**

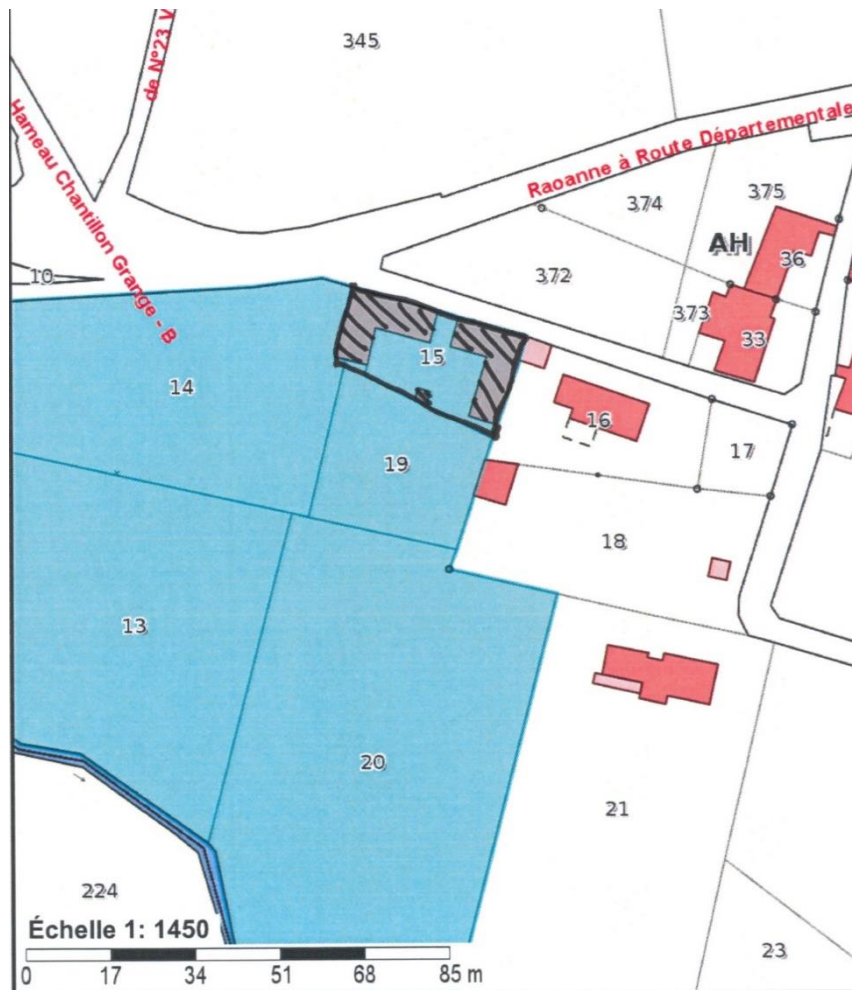
Le changement de destination a été examiné au regard de la capacité des réseaux actuels à répondre aux besoins induits par ce changement de destination : assainissement collectif ou individuel possible, électricité, adduction en eau.

En dehors de la Grange Charton (occupé en partie par une activité agricole) dont la vocation du site est de muter vers des activités de loisirs et de tourisme, seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères sont pris en compte pour un changement de destination.



Liste des changements de destination autorisés dans la zone agricole

Bâti n°1





Bâti n°2

(Extrait du zonage du PLU)

