



APPROBATION : 24/03/2022



Plan Local d'Urbanisme Intercommunal

Annexes

Explication des changements de destination

Le **changement de destination** désigne l'opération par laquelle un bâtiment passe d'une catégorie de destination à une autre. Ces catégories sont listées à l'article R151-27 du code de l'urbanisme :

- exploitation agricole et forestière
- habitation
- commerce et activité de service
- équipements d'intérêt collectif et services publics
- autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires.

Ce changement de destination est soumis à autorisation d'urbanisme, soit une déclaration préalable de travaux soit une demande de permis de construire en fonction des travaux envisagés.

En **zone agricole et naturelle**, le changement de destination est règlementé par l'article L151-11 du code de l'urbanisme : il est autorisé uniquement s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Dans ce cas, le bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination doit tout d'abord être identifié par le règlement du PLUi : la liste des bâtiments identifiés figure en annexe du règlement écrit.

Puis lors du dépôt de l'autorisation d'urbanisme, il est soumis à l'avis conforme soit :

- De la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) s'il est situé en zone agricole
- De la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) s'il est situé en zone naturelle

Il est important de souligner que l'identification dans le PLUi est un préalable pour proposer le bâtiment, mais que la CDPENAF ou la CDNPS disposent d'un avis final pour autoriser ou non le changement de destination.

Dans le cadre du PLUi de la CoPLER, des critères cumulatifs et homogènes d'identification des bâtiments pouvant changer de destination ont été établis en cohérence avec la doctrine de la CDPENAF de la Loire. Chaque bâtiment fait l'objet d'une fiche individuelle de renseignements sur l'ensemble de ces critères, figurant en annexe du règlement du PLUi.

- **Description précise du bâtiment**
 - o Photo
 - o Délimitation cadastrale
 - o Clos et couvert assurés : toits et murs en place
 - o Qualité architecturale : matériau principal avec un caractère patrimonial (pierres notamment)
 - o Surface du bâti supérieure à 60m²
 - o Plus d'usage dans le bâtiment : occupation actuelle vacante

- **Bâtiment desservi par les réseaux**
 - o Desserte collective en eau potable
 - o Raccordement à l'électricité sans nécessité de renforcement ou d'extension du réseau à la charge de la collectivité
 - o Conditions d'accès faciles et sécurisées : voirie de 4m de large minimum pour la défense incendie
- **Bâtiment ne portant pas atteinte à l'activité agricole**
 - o Bâtiments agricoles en activité à plus de 100m
 - o Plus de retour possible à un usage agricole

Les **destinations** possibles sont encadrées pour chacun des bâtiments dans la liste figurant en annexe du règlement. Le changement de destination peut permettre notamment :

- L'extension d'un logement existant sans création de nouveau logement ;
- La création d'un nouveau logement, si le bâtiment est situé au sein d'un hameau comprenant déjà des logements non agricoles et à condition d'être à moins de 30/40m de l'un d'entre eux.

Pour déposer une demande de changement de destination, il est nécessaire de justifier que le bâtiment respecte ces critères fixés par la CDPENAF de la Loire. L'ajout de nouveaux bâtiments peut se faire par modification du PLUi.





46 rue de la télématique
CS 40801 – 42952 Saint-Etienne CEDEX 1
tél : 04 77 92 84 00 fax : 04 77 92 84 09
mail : epures@epures.com – Web : www.epures.com