

Changement de destination des anciens bâtiments agricoles (art L123.3.1 du code de l'urbanisme)

Introduction

L'article L123.3.1 du code de l'urbanisme permet au règlement du PLU d'identifier dans la zone agricole (A), « les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ».

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

1. 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...)

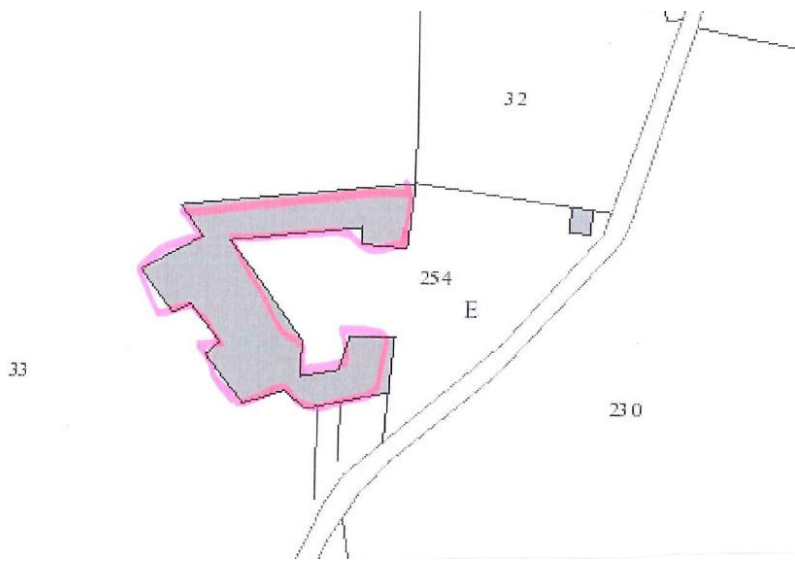

2. L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole

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.

3. La desserte par les réseaux

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.



N° de repérage sur le PLU : 1

| | |
|---|--|
| Adresse : | Route des Saints-Étiennes |
| Référence cadastrale | E 254 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Château et annexe avec parc |
| Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination) |  |
| Photos |  |

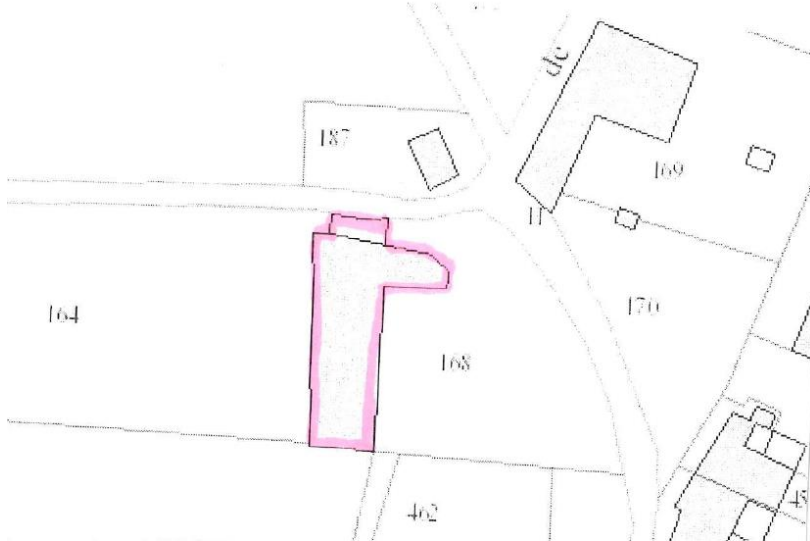

N° de repérage sur le PLU : 2

| | |
|---|--|
| Adresse : | Les Maisons Neuves |
| Référence cadastrale | E 136 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Cuvage, Écurie |
| Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination) |  |
| Photos |  |

N° de repérage sur le PLU : 3

| | |
|---|--|
| Adresse : | La Valette « Chemin » |
| Référence cadastrale | H 330 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Bâtiment Demeure bourgeoise avec grand parc arboré |
| Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination) |  |
| Photos |  |

N° de repérage sur le PLU : 4

| | |
|---|--|
| Adresse : | Chemin Route de Saint-Pierre |
| Référence cadastrale | H 168 |
| Description synthétique du caractère patrimonial | Cuvage du 19 ^{ème} |
| Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination) |  |
| Photos |  |