

Changement de destination des anciens bâtiments en zone agricoles et naturelles (*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 Chénas 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...)

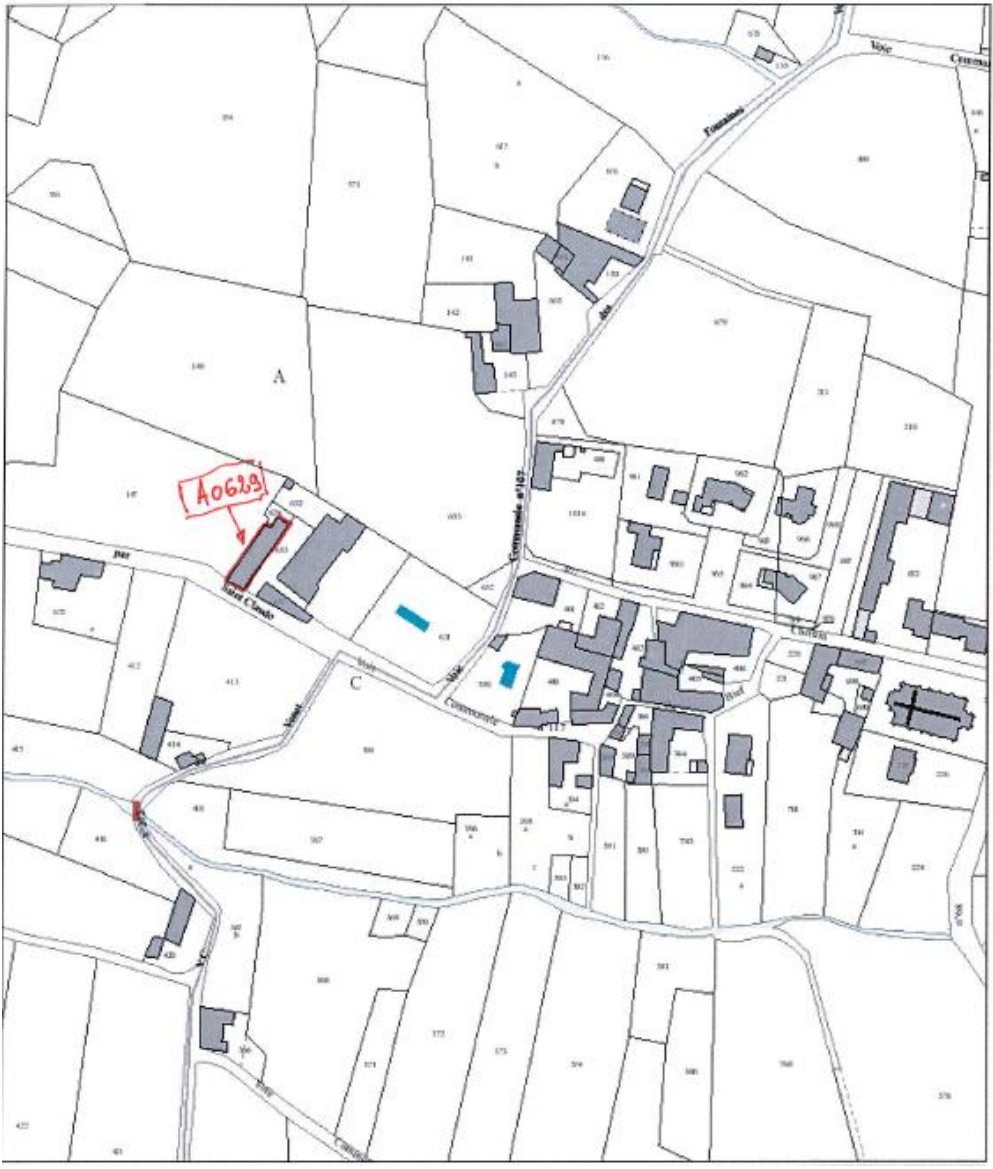
2. L'absence de gêne vis-à-vis d'une exploitation agricole

Ce critère a été apprécié, uniquement pour les anciens bâtiments agricoles, 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.

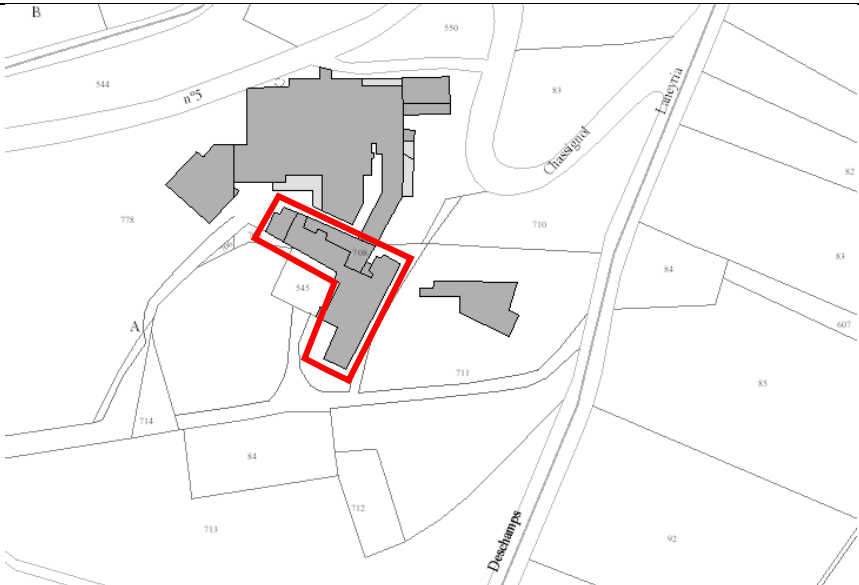
N° de repérage sur le PLU : 1

Adresse :	AU MICHELON
Référence cadastrale	A0629
Description synthétique du caractère patrimonial	Ancien cuvage du Château Lambert construit en 1690 par la famille Lambert, capitaine sous Louis XVI et donné en 1783 pour devenir une propriété viticole. Aujourd'hui cette propriété est devenue un espace de séminaires et cette partie du bâtiment après restauration doit servir de lieu de réception.
<p>Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)</p>	

Photos



N° de repérage sur le PLU : 2

Adresse :	AU MICHELON
Référence cadastrale	A545, 708, 778
Description synthétique du caractère patrimonial	Château et ses dépendances
Plan de situation (extrait cadastral détournant la construction devant changer de destination)	
Photos	