



FOCUS SUR LES CHANGEMENTS DE DESTINATION AU SEIN DES ZONES AGRICOLES (A) ET NATURELLES (N)



QU'EST-CE QU'UN CHANGEMENT DE DESTINATION ?

Le changement de destination correspond au fait de vouloir modifier/transformer ce pourquoi le bâtiment fût conçu. Il s'agit donc de **modifier la vocation initiale du bâtiment**. Il y a changement de destination lorsque vous passez d'une destination à une autre destination.

Dans notre cas, il s'agit du fait de vouloir **passer d'une ancienne grange agricole à un logement ou une activité**.



LE CADRE REGLEMENTAIRE

Le code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme (via le plan de zonage) de **désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination au sein des zones agricoles et naturelles**. Cette identification ne doit toutefois pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Il s'agit notamment d'éviter les conflits d'usage entre la nouvelle destination et les activités agricoles déjà en place.

Ce qui dit la réglementation

En zone agricole et naturelle, le changement de destination est autorisé **uniquement** s'il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Article L151-11 du code de l'urbanisme

Pour qu'un bâtiment puisse changer de destination en zones agricoles et/ou naturelles, deux étapes successives sont nécessaires :

1- Identification du bâtiment au plan de zonage du PLUi-H

Le bâtiment doit être désigné comme pouvant changer de destination dans le document d'urbanisme (article L.151-11 du code de l'urbanisme).

Cette procédure est soumise à de la CDPENAF* si le bâtiment est situé en zone agricole. La Chambre d'Agriculture, en tant que Personne Publique Associée, émet un avis sur le PLUi-H et sur les changements de destination identifiés.

L'identification au plan de zonage du PLUi-H constitue uniquement une pré-validation mais non une validation officielle.

2- Autorisation d'urbanisme

Pour obtenir l'autorisation de faire un changement de destination, le porteur de projet doit faire une déclaration préalable de travaux ou une demande de permis de construire.

Cette autorisation d'urbanisme est soumise à l'avis conforme de la CDPENAF si le bâtiment est situé en zone agricole.

Cet avis est donc contraignant et doit être obligatoirement suivi par le service urbanisme qui délivre l'autorisation.



QUELS CRITERES RESPECTES POUR QU'UN BATIMENT PUISSE CHANGER DE DESTINATION ?

Les zones agricoles et naturelles sont par nature inconstructibles et réservées aux activités agricoles, naturelles et forestières.

La présence de tiers (c'est à dire d'une personne non issus du milieu agricole) en zone agricole peut compromettre l'activité agricole en créant des zones de non-traitements, en générant des conflits d'usage ou encore en privant le monde agricole des bâtiments qui pourraient encore avoir un intérêt pour l'activité.



Afin de veiller à préserver la vocation agricole ou naturelle des secteurs, des critères d'analyse ont été définis par la Chambre d'Agriculture afin d'harmoniser les pratiques à l'échelle du département de la Drôme. Ainsi, pour qu'un bâtiment puisse faire l'objet d'une identification au plan de zonage du PLUi-H comme pouvant changer de destination, les critères suivants doivent être étudiés et respectés :

1 - La notion de bâtiment

En comparaison à une simple « construction », un « bâtiment » doit nécessairement être couvert et clos. Ainsi, peut faire l'objet d'un changement de destination un bâtiment qui présente les caractéristiques suivantes :

- **il est fermé par des murs porteurs sur au moins 3 côtés**
- **il présente une emprise au sol d'au moins 40 m².**

A noter une ruine ne peut faire l'objet d'un changement de destination.

2- L'analyse des incidences sur l'agriculture



Afin d'éviter les incidences négatives sur les espaces agricoles, un **bâtiment identifié comme pouvant changer de destination NE DOIT PAS :**

- **être situé au sein ou à proximité d'une exploitation agricole** (obligation de prendre en compte les périmètres de réciprocité)
- **présenter un intérêt agricole pour la profession** (soit en termes de fonctionnalité soit par une proximité trop immédiate d'une habitation non agricole)
- **avoir pour effet de créer une Zone de Non Traitement (ZNT) sur les surfaces cultivées à proximité**

3- L'analyse des incidences sur la qualité des sites



La question de la préservation de la fonctionnalité de l'espace naturel, des milieux et espèces naturels doit nécessairement être posée. Le changement de destination d'un bâtiment peut être à l'origine d'un bouleversement des équilibres des écosystèmes en place.

Aussi, un **bâtiment identifié comme pouvant changer de destination NE DOIT PAS :**

- **favoriser le mitage**
- **être situé dans un secteur présentant des enjeux environnementaux forts** (zone Natura 2000 notamment)
- **être sans intérêt architectural**

4- La prise en compte des risques naturels et/ou technologiques



L'identification du changement de destination **ne doit pas être de nature à augmenter le risque des populations exposées.**

Le changement de destination ne peut pas être autorisé dans une zone rouge du PPRI ou dans des secteurs présentant un risque fort de feu de forêt ; glissement de terrainetc.

5- La desserte par les réseaux



Tout changement de destination d'un bâtiment se fait au bénéfice d'un propriétaire isolé : il ne doit donc pas occasionner de frais pour la collectivité. **C'est pourquoi il est indispensable que l'ensemble des réseaux (eau, électricité, voirie, défense incendie, assainissement le cas échéant) soit non seulement situé à proximité du bâtiment mais aussi en capacité d'assurer la desserte de manière suffisante et sécurisée – sans qu'aucun investissement majeur ne soit attendu de la part de la collectivité.**



Exemples de bâtiments propices à un changement de destination



Exemples de bâtiments ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination (hangar, ruine, bâti ne présentant pas d'intérêt patrimonial...)

