



Commune de La Garde Adhémar

Plan Local d'Urbanisme



Plan Local d'Urbanisme

*Changement de destination des
anciens bâtiments agricoles*



Changement de destination des anciens bâtiments agricoles (art L.151-11 2° du code de l'urbanisme)

Introduction

L'article L.151-11 2° 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 La Garde Adhémar 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 pisé ou pierres et constructions mixant les différents modes de construction, toits recouverts de tuiles. 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.

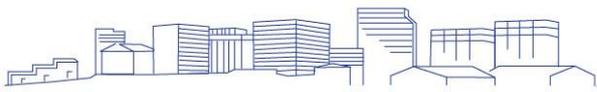
Dans certains cas, ce caractère patrimonial a été apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contigües, architecture vernaculaire...)

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

Ce critère a été apprécié, sur terrain notamment en présence de la chambre d'agriculture, au regard de la proximité d'un bâtiment d'exploitation en cours d'activité. A fortiori tout bâtiment dépendant d'un siège d'exploitation en activité ne peut pas faire l'objet d'un changement de destination.

- La présence de réseaux en capacités suffisants : assainissement, défense incendie, réseau électrique...

Seuls les bâtiments répondant à la fois à ces trois séries de critères sont pris en compte pour un changement de destination.



Changement de destination n°1

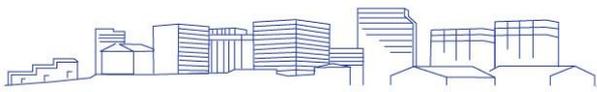
Parcelles n° ZM15



Extrait du cadastre

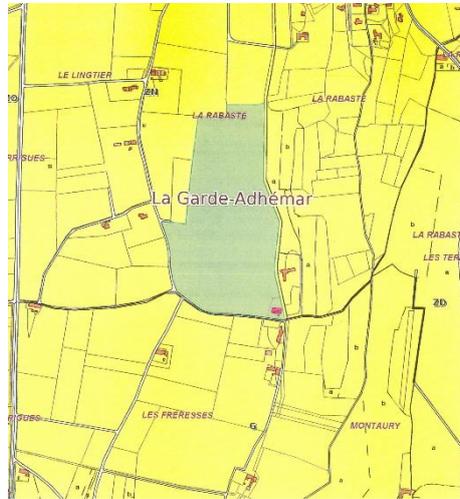


Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2



Changement de destination n°2

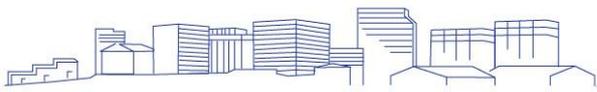
Parcelle n° ZN5



Extrait du cadastre

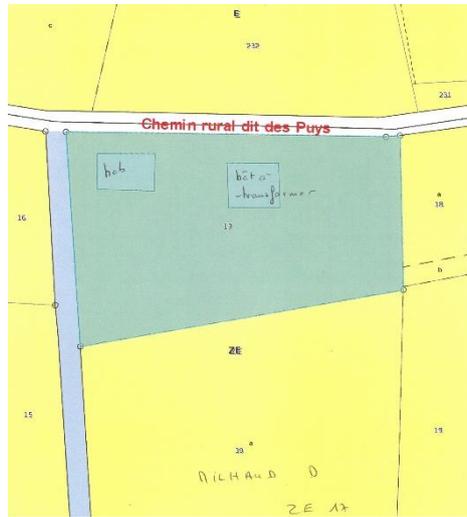


Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2



Changement de destination n°3

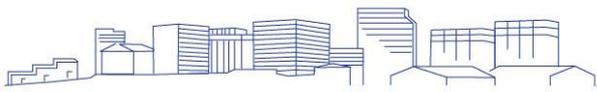
Parcelle n° ZE 17



Extrait du cadastre



Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2



Changement de destination n°4

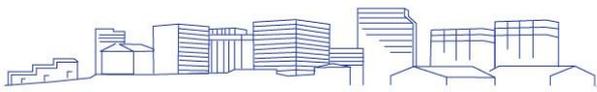
Parcelle n° G189



Extrait du cadastre



Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2



Changement de destination n°5

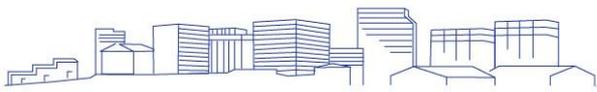
Parcelle n° F419



Extrait du cadastre

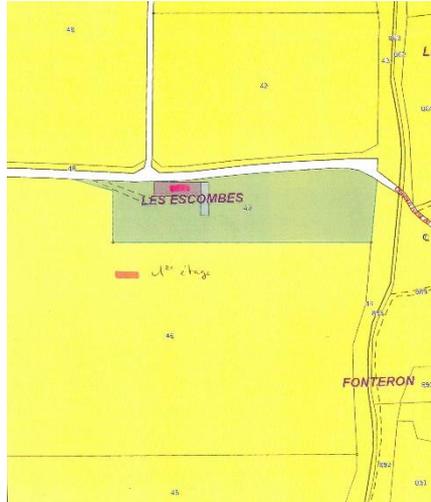


Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2

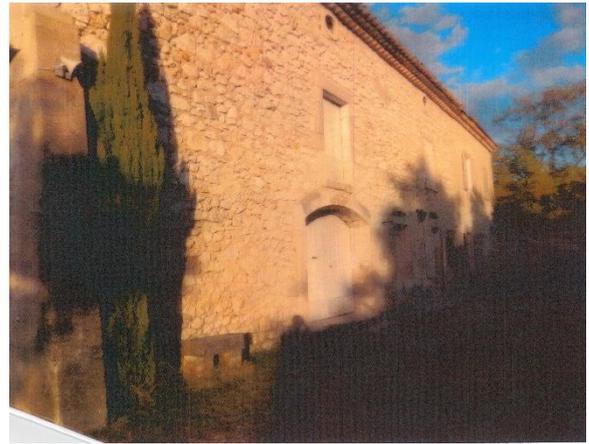


Changement de destination n°6

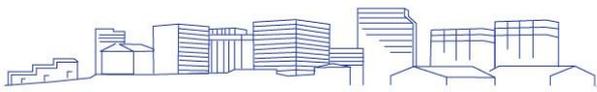
Parcelle n° ZC47



Extrait du cadastre

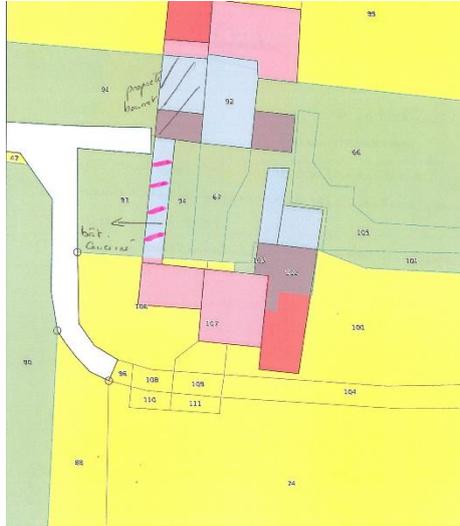


Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2

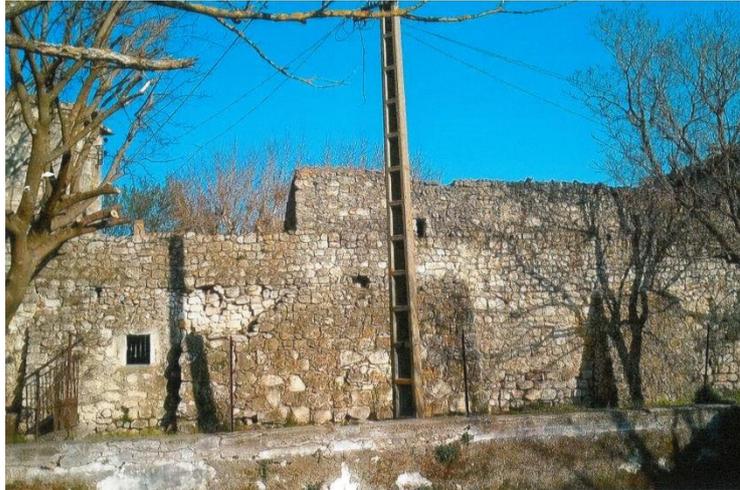


Changement de destination n°7

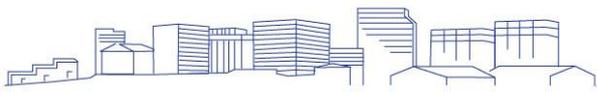
Parcelle n° ZN93



Extrait du cadastre

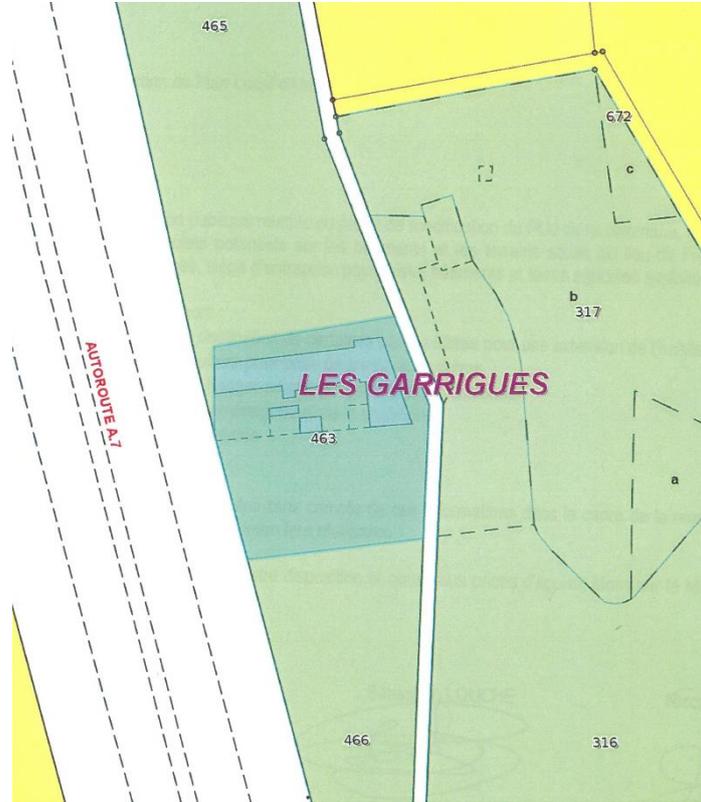


Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2



Changement de destination n°8

Parcelle n° 463



Extrait du cadastre



Attention, le changement de destination est conditionné au respect des dispositions concernant le règlement des zones inondables.

Les critères ayant conduit à l'identification du bâti sont en p2