

DEPARTEMENT de la HAUTE LOIRE (43)

COMMUNE de

Les Villettes
H A U T E - L O I R E

en
AUVERGNE
RHÔNE-ALPES

Commune des Marches du Velay / Rochebaron

Révision du PLAN LOCAL D'URBANISME

4.6

CHANGEMENT DE DESTINATION (Loi ALUR)



Réf : 45 545

PRESCRIPTION par délibération du conseil municipal du 19 septembre 2018

ARRET du PROJET par délibération du conseil municipal du

APPROBATION du PLU par délibération du conseil municipal du

REVISIONS et MODIFICATIONS

1....

2....

Bureau d'études REALITES ET DESCOEUR
49 Rue des Salins 63000 Clermont-Ferrand - Tél : 04 73 35 16 26
E-mail : urbanisme@realites-be.fr



REALITES
&
DESCOEUR

Introduction

Le souhait de la commune est de maintenir, préserver et mettre en valeur son patrimoine rural. Le territoire compte de nombreuses fermes agricoles anciennes. Le souhait de la commune est de maintenir, préserver et mettre en valeur son patrimoine rural. Le territoire compte de nombreuses fermes agricoles anciennes. La Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) et la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAAF) permettent dans le PLU de prendre en compte ces caractéristiques.

Désormais, dans les zones agricoles A et naturelles N,

- les constructions existantes peuvent faire l'objet d'une adaptation ou d'une réfection, Certaines constructions existantes ont d'ores et déjà une vocation d'habitation, et sont classées en zones agricoles ou naturelles selon leur situation. Les règlements des zones A et N du PLU autorisent leur rénovation (de fait) et leur extension sous conditions (voir Règlement).
- les bâtiments existants peuvent faire l'objet d'un changement de destination à condition qu'ils soient identifiés.

La commune a souhaité réaliser un inventaire des bâtiments existants, n'ayant pas à ce jour de vocation d'habitat, mais pouvant le devenir et n'ayant plus de vocation agricole. L'objectif est favoriser notamment le recyclage et les types de logements. Par exemple, d'anciens bâtiments agricoles comme des granges peuvent ainsi être réhabilités en logement.

Une étoile ★ signale cette construction au plan de zonage du PLU et rappelle que le règlement autorise son changement de destination.

La notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des 5 catégories définies par l'article R151-27 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories :

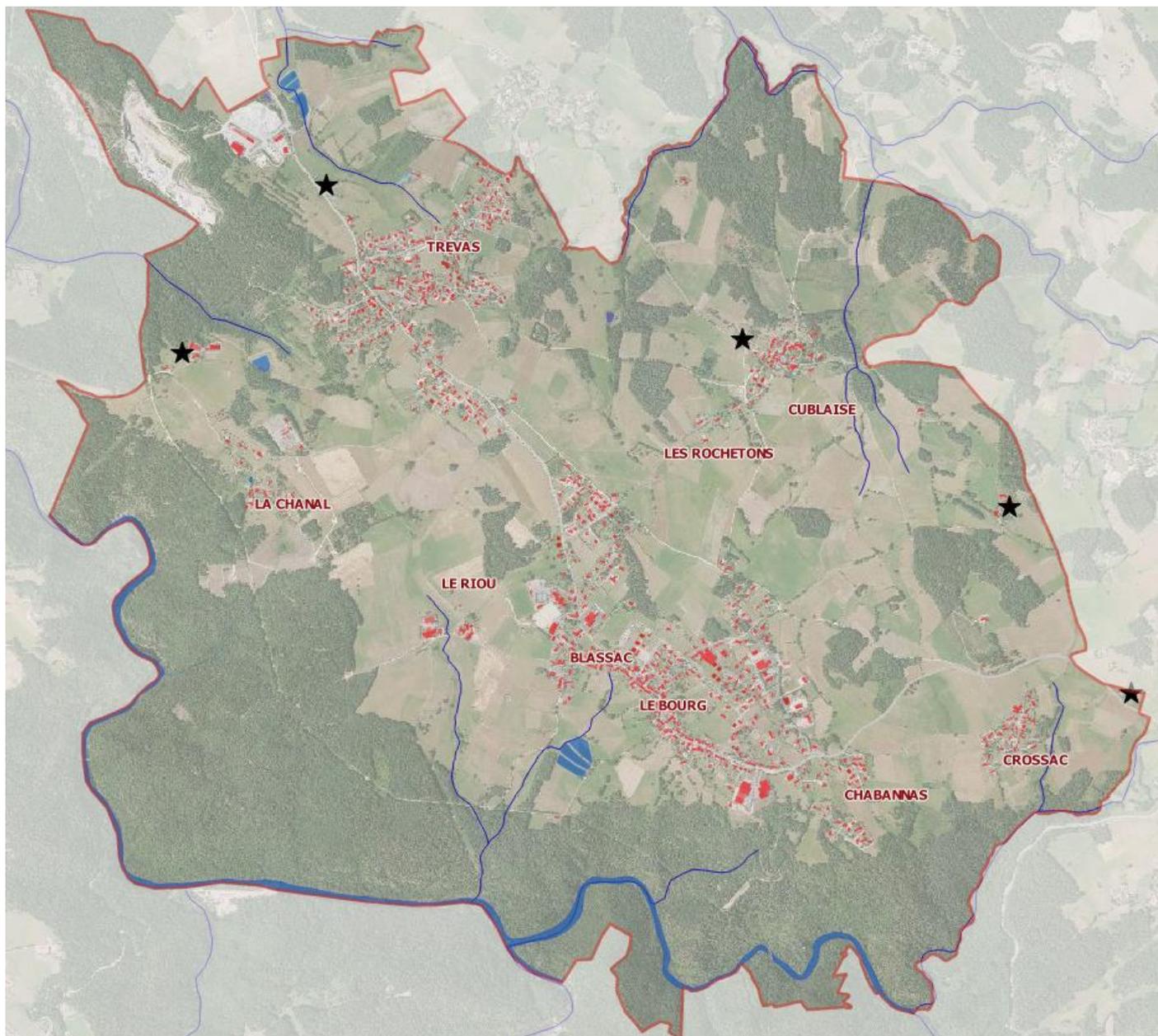
- Exploitation agricole et forestière,
- Habitation,
- Commerce et activités de service,
- Equipements d'intérêt collectif et services publics,
- Autres activités des secteurs secondaire et tertiaire.

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le demandeur du permis devra solliciter la commission CDPENAF ou CDNPS au moment de son dossier de demande d'autorisation de construire (ex article L.123-1-5 II 6° du C.U., devenu L.151-11 depuis le 01/01/2016).

- Zone agricole à avis conforme de la CDPENAF
La CDPENAF devra se prononcer dans un délai d'un mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-59 du code de l'urbanisme).
- Zone naturelle à avis conforme de la CDNPS
La CDNPS devra se prononcer dans un délai de deux mois à compter de la demande d'avis émanant de l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme. Son silence vaudra avis favorable (article R.423-60 du code de l'urbanisme).

Localisation des bâtiments repérés au futur PLU
comme pouvant changer de destination



Identification des bâtiments

Les ROUX de La CHANAL

Section OE, parcelle 691.

Groupement de plusieurs constructions mitoyennes les unes des autres, au sein d'une exploitation agricole en activité. Constructions d'époque, nature et vocation différentes.



La CHABANNE

Section AC, parcelle 375. Exploitation agricole en activité. La construction concernée est une ancienne ferme-bloc comprenant en série, logis, grange, étable.



CUBLAISE

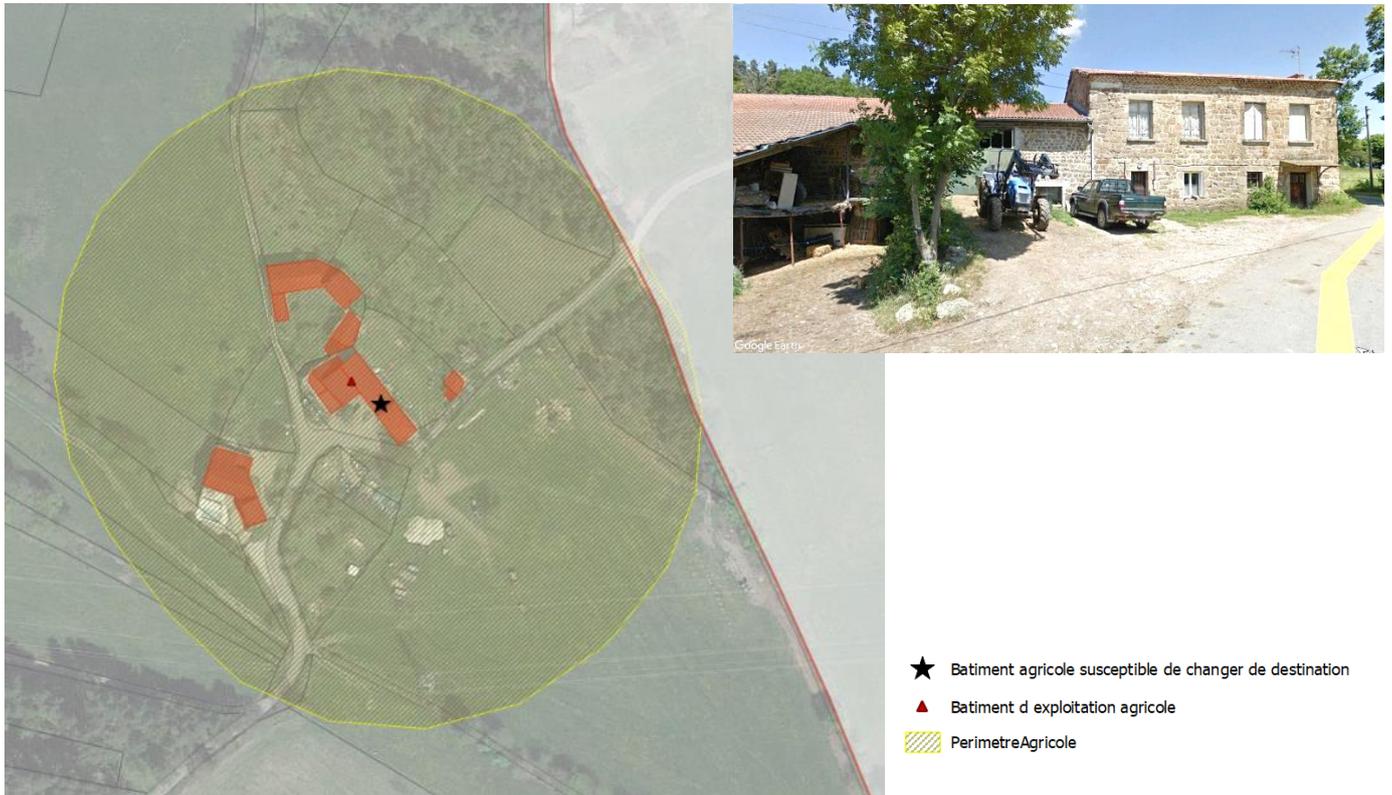
Section AD, parcelle 34. Exploitation agricole en activité. La construction concernée est une ancienne ferme.



HUELLES

Section AH, parcelle 41.

Exploitation agricole en activité. La construction concernée est une ancienne ferme.



LE LAVEAU (en direction de Ste Sigolène, RD47)

Section OA, parcelle 133, 435.

Exploitation agricole en activité. La construction concernée est une ancienne ferme.

