

Note explicative sur les Changements de destination de bâtiments agricoles

Les bâtiments agricoles, même non utilisés, ont vocation la plupart du temps à conserver leur destination agricole.

Par exception, les anciens bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve du respect de certaines conditions. En dehors de l'application des dispositions de l'article L. 152-6-9 du Code de l'urbanisme, lorsqu'ils sont situés en zone agricole ou naturelle, ces bâtiments, pour pouvoir faire l'objet d'un changement de destination, doivent, au préalable, être identifiés dans le règlement graphique du PLU(i).

Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination, qui n'intervient qu'à l'occasion de la délivrance des autorisations d'urbanisme dédiées, est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Quelle que soit la destination de la construction, le raccordement à tous les réseaux primaires sera imposé (voirie, eau potable, électricité). La capacité de ces réseaux à desservir la construction visée sera vérifiée, ainsi que l'incidence éventuelle de ce raccordement sur la desserte des constructions situées en aval.

Depuis les incendies 2022, la doctrine de l'État sur la prévention des risques d'incendie de forêt s'est largement étendue et vise à interdire toute urbanisation et/ou construction ayant un caractère "isolé" dans un massif boisé (ensemble boisé $\geq 5\,000\text{ m}^2$).

L'identification de votre bâtiment agricole au titre des bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination sera refusée lorsque le bâtiment se situe :

- au sein d'un espace boisé ou en lisière de boisements : votre bâtiment doit se situer à plus de 100 m au moins de tout boisement ($>5000\text{ m}^2$ de superficie)
- en zone NATURA2000, ZNIEFF ou réservoir de biodiversité majeur
- en zone inondable
- en zone humide
- au sein d'Espaces Naturels Sensibles (ENS) ou de Zone de Prémption de d'Espaces Naturels Sensibles (ZPENS)

Votre projet devra répondre favorablement à l'intégralité des critères suivants :

- Raccordement aux réseaux primaires, notamment eau potable, électricité et voirie (voie communautaire, voie communale ou départementale)
- Défense contre l'incendie déjà présente : hydrant, aire d'aspiration, bâche incendie, accessibilité.... A minima présent dans un rayon $<250\text{ m}$
- Être un bâtiment agricole de qualité : ne pas être une ruine et correspondre à un bâtiment ayant un caractère esthétique (pas de bâtiment habillé ou recouvert partiellement en tôle.

Pour les projets visant de nouvelles implantations, notamment liés à des hébergements touristiques, il conviendra d'avoir rencontré au préalable la responsable de l'office de tourisme et des loisirs intercommunautaires (Mme Minet 05 56 63 68 00). Il s'agira de vous aider à bien positionner votre projet dans le contexte local.

Fiche descriptive synthétique de votre demande de changement de destination

Toute information manquante ou incomplète est susceptible d'entraîner le rejet de la demande.

- **Demandeur :**
 - nom du demandeur
 - nom du propriétaire du terrain visé par la demande
- **Localisation :**
 - commune d'implantation
 - adresse
 - Référence cadastrale où se situe le bâtiment (section + numéro)
- **Desserte par les réseaux :**
 - Eau potable :
 - Électricité :
 - Défense incendie (type) : et distance en m :
 - Nature de la desserte voirie (voie nationale, départementale, communautaire communale, chemin communal ou rural):
- **Usage actuel du bâtiment ou dernier usage connu**
- **Changement de destination du bâtiment demandé (1 case à cocher)**
 - Logement
 - bureau
 - local pour commerce et service
 - local artisanal
 - local industriel
 - Gîte touristique
- **Deux photo(s) du Bâtiment : 1 photo façade principale + 1 photo 3/4 avec l'environnement proche**

La dénomination de la photo respectera la forme : "*nom commune_*" + "*CD_*" + "*nom demandeur_*" + *numéro photo*" + *format "JPEG"* : exemple : BAZAS_CD_DUPONT_1.JPEG