

PLAN LOCAL D'URBANISME CHANGEMENT DE DESTINATION

Dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Châteauneuf-sur-Loire, vous avez la possibilité d'intégrer votre bâtiment située en zone A ou N sur l'inventaire des bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le futur Plan Local d'Urbanisme.

Qu'est-ce qu'un changement de destination ?

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Par exemple, vous pouvez transformer une grange à caractère patrimonial située en zone A ou en zone N en habitation.

Les zones inconstructibles du futur Plan Local d'Urbanisme sont les zones naturelles (N) et agricoles (A). Ceux sont des espaces peu ou faiblement construits. Le sol est utilisé pour des activités humaines comme l'agriculture ou l'élevage mais il s'agit également d'espaces naturels sans intervention de l'être humain, comme les forêts ou les landes.

Ces espaces sont dits « inconstructibles » car il est interdit d'y édifier des bâtiments sauf exceptions, principalement pour des activités nécessaires à l'agriculture. Il est par exemple impossible de se voir autoriser un permis de construire pour une maison individuelle en secteur naturel ou agricole. Un logement neuf ne sera autorisé que si une personne démontre que sa présence sur les lieux est nécessaire à l'activité agricole. Il ne suffit donc pas d'être agriculteur pour être autorisé à construire une maison en zone naturelle ou agricole.

Suis-je concerné par le changement de destination ?

Si vous êtes propriétaire d'un bâtiment agricole ou artisanal en dehors du centre-ville, vous serez impacté par le Plan Local d'Urbanisme. En effet, dès l'approbation du PLU, il ne sera possible de demander le changement de destination de ces bâtiments actuellement à destination agricole ou artisanale, uniquement si ceux-ci sont intégrés à l'inventaire.

Ce bâtiment doit être existant, c'est-à-dire qu'il a conservé l'ensemble de ses murs porteurs, l'état de ruine ne peut pas être considéré.

Intégrer l'inventaire ne signifie pas que vous changez la destination de votre bâtiment. Vous vous ouvrez seulement une possibilité dans les 10 années qui viennent. Le changement de destination s'obtient par le dépôt d'une Déclaration Préalable.

Lorsqu'il est accordé, le changement de destination d'un bâtiment agricole en maison d'habitation engendre le paiement de la Taxe d'Aménagement. Le changement de destination d'une maison d'habitation agricole à maison d'habitation ne génère pas de Taxe d'Aménagement.

Quelques exemples

Vous êtes concernés si :

- 1 - vous vivez dans une maison d'habitation anciennement lié à une exploitation agricole et pour laquelle aucun changement de destination n'a été demandé.
- 2 - si vous envisagez de réhabiliter une grange en maison d'habitation.
- 3 – si vous envisagez de réhabiliter une partie de votre bâtiment pour y créer des logements

De manière générale, le logement de fonction d'une exploitation agricole a une destination agricole. Ce logement a été autorisé uniquement dans le cadre d'une exploitation agricole. Selon les projets de cession de l'activité ou de vente de la maison, il peut être utile de l'intégrer à l'inventaire. Par conséquent, un agriculteur qui reste dans sa maison à sa retraite doit faire le changement de destination.

Où vérifier la destination de votre bâtiment ?

Dans le meilleur des cas : votre notaire possède cette information. A défaut il est possible de trouver la réponse dans les autorisations d'urbanisme (Déclaration Préalable ou Permis de Construire) obtenues pour le bâtiment. En dernier recours, retrouvez la preuve que vous avez déjà acquitté la Taxe d'Aménagement.

Comment faire mon dossier d'inventaire ?

C'est au propriétaire du bâtiment de réaliser son dossier de demande d'intégration et de le déposer à sa mairie.

Votre dossier doit être constitué de :

- La page de garde : avec notamment la référence cadastrale (vous pouvez la trouver sur <https://france-cadastre.fr>) ;
- Une localisation de votre terrain à l'échelle de la commune : <https://www.geoportail.gouv.fr> ;
- Une vue en hauteur des bâtiments ;
- Les photographies des façades ;

Veillez à nous indiquer sur la vue en hauteur des bâtiments l'angle de prise des photographies des façades.

Vous êtes invités à vous appuyer sur l'exemple joint pour constituer votre dossier et remplir la Fiche de renseignements.