

Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi)

**Inventaire des bâtiments en zones inconstructibles
susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination**

GUIDE POUR CONSTITUER UN DOSSIER D'INTEGRATION A L'INVENTAIRE

La Communauté de Communes du Mont des Avaloirs élabore un Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Ce document d'urbanisme réglera l'utilisation du sol dès son approbation, prévue pour 2020.

Les élus de votre commune ont veillé à vous faire parvenir ce guide car vous êtes dès à présent directement concernés par ce futur règlement.

Pourquoi cet inventaire est fondamental pour mes bâtiments ?

Vous possédez un bâtiment* hors zone urbaine. Vous pouvez demain souhaiter en changer la destination*. Par exemple, un bâtiment actuellement à destination « agricole » comme une grange, une longère ou le logement de fonction d'un ancien exploitant agricole, pourrait évoluer vers un bâtiment à destination d'« habitation ».

Il peut également s'agir d'un bâtiment abritant ou ayant abrité un artisanat, un commerce, une industrie...

Afin de vous ouvrir cette possibilité, il vous faut constituer un dossier pour intégrer l'inventaire. Cet inventaire sera incorporé au règlement du futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal. Il comprendra une page récapitulative pour chaque bâtiment identifié.

Les bâtiments qui ne figureront pas dans cette liste à l'issue du processus n'auront aucune possibilité de changer de destination dès l'approbation du Plan Local d'Urbanisme intercommunal à l'horizon 2020.

Si vous désirez un jour procéder au changement de destination d'un bâtiment intégré à l'inventaire, une autorisation d'urbanisme sera tout de même exigée. L'acceptation ou le refus de changement de destination dépendra de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPNAF) ou de la Commission Départementale de la Nature des Paysages et des Sites (CDNPS).

*Un « bâtiment » est un ouvrage **clos et couvert**, fixe et pérenne, générant un espace utilisable par un individu.

*La « destination » est **ce pourquoi le bâtiment est édifié**. Il existe **5 destinations** : **exploitation agricole** et forestière, **habitation**, **commerce** et activités de service, équipements d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaires et tertiaires. Il est précisé que les locaux accessoires sont réputés avoir la même destination que le local principal.

Le « changement de destination » consiste à basculer de l'une à l'autre de ces 5 destinations.

Comment constituer mon dossier ?

Il appartient aux propriétaires des bâtiments de constituer eux-mêmes leur dossier de demande d'intégration à l'inventaire. Votre dossier doit faire apparaître :

- 1) **La référence cadastrale et la localisation de la parcelle cadastrale sur laquelle se trouve le bâtiment à une échelle élevée** : consultable sur les sites internet d'Etat suivant ; « cadastre.gouv » ou « Géoportail » ou « Géoportail de l'urbanisme » ;
- 2) **La localisation de la parcelle cadastrale à une échelle rapprochée ainsi qu'une numérotation des bâtiments et des façades** ;
- 3) **Le schéma du bâtiment suivi des photographies des façades** : autant de pages que de bâtiments.
- 4) **Tous les commentaires que vous jugez pertinents sur les bâtiments** ;

Vous êtes invités à vous appuyer sur l'exemple annexé pour constituer votre dossier.

Si votre situation le rend nécessaire en raison de bâtiments sur des parcelles éloignées, il vous sera plus commode de constituer plusieurs dossiers distincts.

Sur le site internet de la CCMA, une page est dédiée à cet inventaire. Dans l'onglet « HABITER » → « Je m'informe sur le futur Plan Local d'Urbanisme intercommunal prévu pour 2020 » → « inventaire des bâtiments en zones inconstructibles susceptibles d'être transformés ». « Inventaire des bâtiments ». <http://www.cc-montdesavaloirs.fr/inventaire-batiments/>.

Une fois votre dossier terminé, il est à déposer auprès de votre mairie du lieu d'implantation de vos parcelles.

Diffusez cette information à vos connaissances !

Pensez à vous faire le relais de cette information primordiale auprès de votre réseau. Votre famille, vos amis, vos voisins...

Même si votre connaissance ne voit pas l'intérêt de transformer l'un de ses bâtiments, rappelez-lui que c'est un argument essentiel pour une éventuelle vente au profit de non exploitants agricoles.