



3.d.2. Annexes réglementaires inventaires

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et
N au titre de l'article L151-11

Version pour approbation en conseil communautaire le 09/02/2023



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



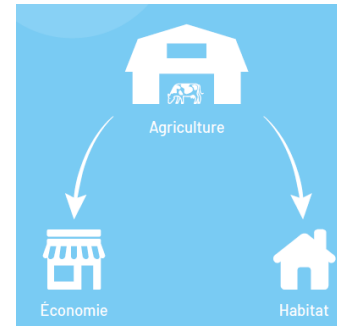
PLUI
Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etreKumunel

Les bâtiments pouvant changer de destination en zone A et N au titre de l'article L151-11

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

Le changement de destination consiste à modifier l'affectation de tout ou partie d'un bâtiment. Il existe 5 types de destinations qui se décomposent en sous-destinations. Il y a changement de destination lorsqu'il y a un passage d'une destination à l'autre.

En zone agricole (A) ou naturelle (N), la majeure partie des changements de destination concerne la transformation d'un ancien bâtiment agricole en une habitation. Ponctuellement, il peut être identifié un changement de destination d'un ancien bâtiment agricole vers une activité économique.



Avant de pouvoir faire cette transformation, il faut que le bâtiment soit repéré sur le plan de zonage du PLUi (ici une étoile rouge) et il faut ensuite déposer une demande d'autorisation d'urbanisme.



En zone agricole ou naturelle, le PLUi autorisera le changement de destination, c'est-à-dire la transformation d'un bâtiment pour un autre usage, à plusieurs conditions, liées aux caractéristiques du bâtiment et à l'environnement dans lequel il s'inscrit.

A noter !

☞ Le local accessoire¹ d'une habitation n'est pas soumis à un changement de destination, car conformément à l'article R151-29 du code de l'urbanisme, il est réputé avoir la même destination et sous-destination que le local principal.

☞ Ce sont notamment les données fiscales sur la nature des locaux présents sur la parcelle cadastrale qui sont utilisées pour savoir si le bâtiment est déjà une habitation ou non. Une habitation avérée mais qui n'est pas déclarée auprès des services fiscaux ne sera ainsi pas considérée comme telle. Pour être considérée comme une habitation, elle devra soit voir sa situation être régularisée auprès des services fiscaux, soit devoir procéder à un changement de destination par le biais d'une autorisation d'urbanisme et le cas échéant être repérée sur le zonage du PLUi.

¹ Voir lexique dans le règlement écrit. Le local accessoire fait soit partie intégrante d'une construction principale, soit il en constitue une annexe, soit une extension et est localisé sur la même unité foncière que la construction principale. Il est indissociable du fonctionnement de la construction principale.

Contexte réglementaire

L'article L151-11 du code de l'urbanisme permet au PLUi de désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

Le changement de destination 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).

Compte tenu de cette nécessité d'obtenir un avis conforme de la CDPENAF au moment de l'autorisation d'urbanisme, les critères d'identification prescrits par la CDPENAF ont été respectés dans le cadre de l'inventaire réalisé au présent PLUi afin d'éviter au maximum les écueils.

Qui est la CDPENAF ?

La CDPENAF est régi par l'article L112-1-1 du Code rural et de la pêche maritime :

Dans chaque département, il est créé une commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers, présidée par le préfet, qui associe des représentants de l'Etat, des collectivités territoriales et de leurs groupements, des professions agricole et forestière, des chambres d'agriculture et des organismes nationaux à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement et des fédérations départementales ou interdépartementales des chasseurs.

Liste des critères permettant de caractériser l'aptitude au changement de destination d'un ancien bâtiment agricole

La CDPENAF du Finistère a fixé, depuis 2017, les critères d'identification suivants :

- ✓ Bâtiment présentant un intérêt architectural ou patrimonial avéré ;
- ✓ Arrêt de l'activité agricole depuis 5 ans ;
- ✓ Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;
- ✓ Possibilité de création d'un système d'assainissement autonome et de raccordement aux différents réseaux ;
- ✓ Bâtiment permettant la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface de plancher, hors extension ;
- ✓ Desserte du bâtiment est compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- ✓ Bâtiment situé dans un hameau (pas isolé) ;
- ✓ Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- ✓ Perte potentielle de surface agricole épanachable inférieure à 500m²
- ✓ Présence d'au moins 2 habitations principales de non actifs agricoles au sein du hameau.

Particularité du littoral

Sur les communes littorales de Moëlan-sur-Mer, Clohars-Carnoët et Riec-sur-Bélon, la disposition introduite par la loi ELAN à l'alinéa 4 de l'article L. 121-10 du code de l'urbanisme interdit tout changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines.

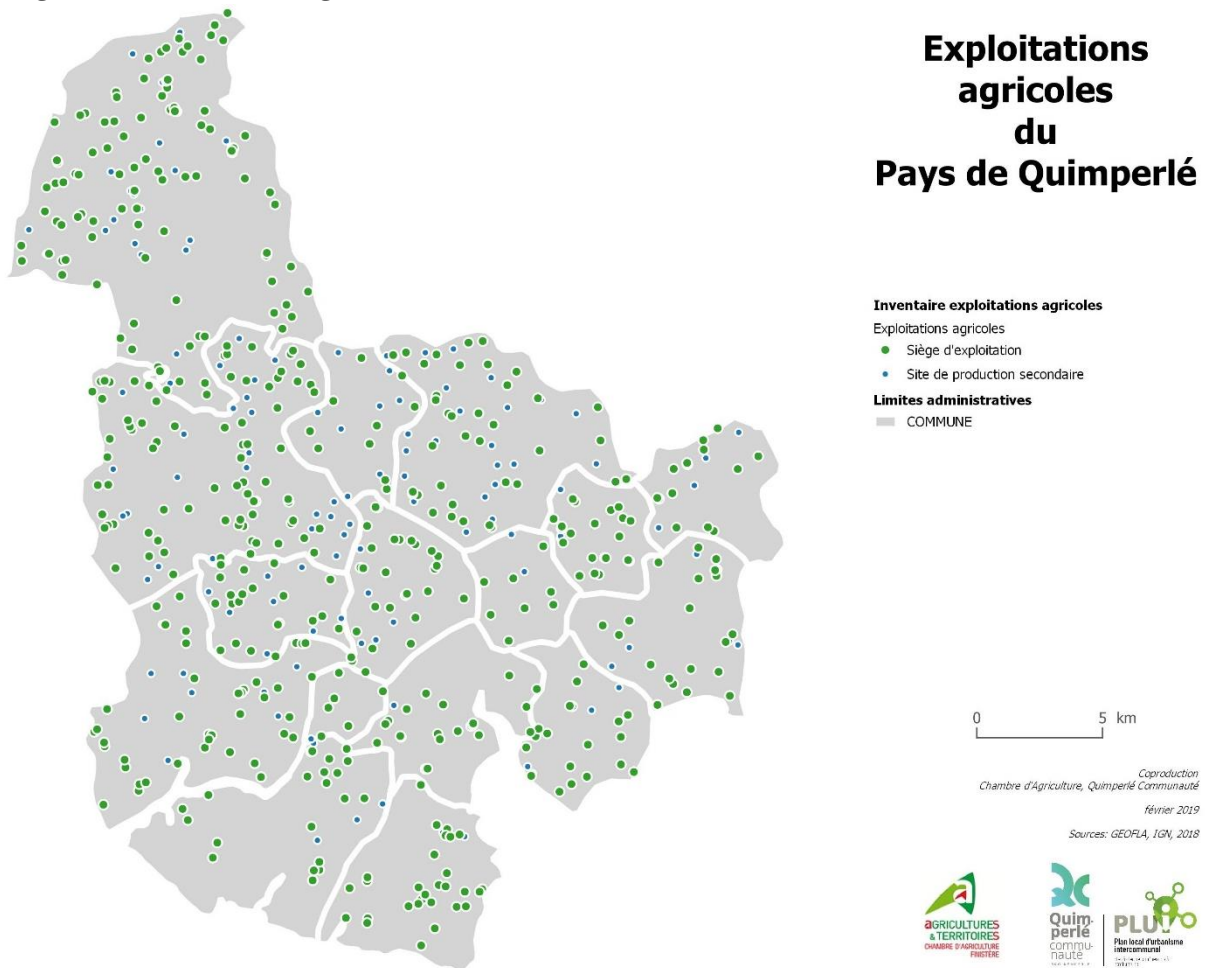
La seule exception possible concerne des bâtiments agricoles édifiés avant l'institution du permis de construire et laissés à l'abandon.

Ainsi, sur ces 3 communes littorales, un critère supplémentaire s'applique : il faut que le bâtiment ait été édifié avant l'institution du régime du permis de construire par la loi du 15 juin 1943 pour pouvoir être repéré comme étant susceptible de changer de destination.

Méthodologie appliquée dans le présent PLUi

1. Enquête agricole

En 2019, une enquête agricole a été réalisée en partenariat avec la chambre d'agriculture, les communes et les agriculteurs du secteur afin de pouvoir, entre autres, localiser les différents sièges et/ou bâtiments agricoles du territoire.



2. Pré-repérage cartographique

Une analyse cartographique a permis d'identifier les hameaux répondant aux critères suivants :

- Hameau non isolé ;
- Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 mètres ;
- Présence d'au moins 2 habitations au sein du hameau.

Cette analyse a permis de localiser tous les hameaux à l'intérieur desquels des bâtiments susceptibles de changer de destination pouvaient être identifiés.

3. Inventaire et analyse sur le terrain

A partir de cette liste de hameaux, les élus sont allés faire plusieurs campagnes de terrain au sein de ces hameaux pour repérer si d'anciens bâtiments agricoles présentant un caractère patrimonial ou architectural avéré seraient susceptibles d'être valorisés en se transformant en habitation.

Quand un bâtiment était repéré, son environnement proche était analysé afin de s'assurer que l'installation d'un nouveau logement d'un tiers non agricole à cet endroit puisse être compatible avec le secteur.

A cet effet, il a été procédé aux vérifications suivantes afin de s'assurer :

- De ne pas avoir, ou plus avoir depuis plus de 5 ans, de bâtiment à usage agricole dans un rayon de 200m autour du bâtiment ;
- D'avoir une desserte du bâtiment compatible avec la circulation des engins agricoles ;
- De ne pas bloquer l'évolution ou le développement des exploitations agricoles environnantes ;
- De repérer l'ensemble des hangars situés à proximité du bâtiment repéré et de vérifier sur place de leur usage non agricole dans l'immédiat et à l'avenir.

4. Vérifications informatiques

Enfin des vérifications informatiques à partir des données techniques disponibles sur le bâtiment en lui-même ont été faites afin de s'assurer que la taille des bâtiments repérés respecte les 60m² de surface de plancher requise et qu'ils aient la possibilité de créer un système d'assainissement autonome et de se raccorder aux différents réseaux.

5. Appel dans la presse

Pour compléter cette démarche d'inventaire, un appel à contribuer a été lancé dans la presse et sur le site internet de Quimperlé Communauté afin d'inviter les particuliers concernés à se manifester.

6. Exceptions

Cette méthodologie comporte quelques exceptions :

- Certains critères ne sont pas vérifiables au stade de la planification urbaine et n'ont pas pu être vérifiés faute de données associées :
 - ↳ Perte potentielle de surface agricole épanachable inférieure à 500m² ;
 - ↳ Bâtiment n'ayant pas fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ;

- De manière très ponctuelle, certains bâtiments ayant une taille comprise entre 40m² et 60m² de surface de plancher ont été repérés comme pouvant changer de destination. Cette volonté de maintenir ces bâtiments s'inscrit dans une démarche de complétude de l'offre de logements afin de répondre à l'attente de citoyens en quête de minimalisme. Elle est systématiquement justifiée par l'insertion du bâtiment dans un environnement composé de nombreuses habitations rendant cohérent sa propre transformation et par son intérêt patrimonial particulièrement remarquable justifiant de sa valorisation plutôt que de son délabrement.
- De manière très ponctuelle, certains bâtiments situés à proximité de bâtiments à usage agricole ont été repérés comme pouvant changer de destination. Il s'agit de bâtiments situés à proximité d'exploitation de maraichage, de centres équestres ou de de miellerie. Lors du repérage, il a été vérifié que l'articulation entre ces deux usages était pertinente et consensuelle. Les bâtiments ainsi repérés sont systématiquement insérés dans des environnement déjà composé de nombreuses habitations rendant cohérente leur propre transformation.


Bilan

Chaque ancien bâtiment agricole repéré comme pouvant changer de destination fait l'objet d'une fiche d'identification comportant sa localisation exacte, des photos, un rappel des critères et éventuellement des commentaires pour apporter des justifications complémentaires à son repérage. Il y en tout 324 bâtiments identifiés pour changer de destination en vue d'être transformés en habitation et 13 bâtiments identifiés pour changer de destination sans création de nouveau logement.

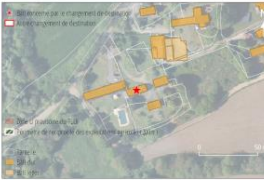
Quimperlé communauté
PLUi
Plan Local d'Urbanisme
Intercommunal

**INVENTAIRE DES BÂTIMENTS AGRICOLES
SUSCEPTIBLES DE CHANGER DE DESTINATION**

Le Trévoux - Laniscar



Identifiant PLUi : 2927564



Environnement bâti et agricole



Bâtiment situé dans un hameau ? Oui Non N.C.

Absence de bâtiment servant à la production agricole à moins de 200 m : Oui Non N.C.

Perte potentielle de surface agricole éparable inférieure à 500 m² ? Oui Non N.C.

Présence d'au moins 2 habitations principales : Oui Non N.C.

Si oui, sont-elles des habitations principales de non actifs agricoles : Oui Non N.C.

Caractéristique du bâtiment

Parcelle d'assise : **ZH 0071**

Le bâtiment présente-t-il un intérêt architectural ou patrimonial avéré ? Oui Non N.C.

L'activité agricole est arrêtée depuis plus de 5 ans ? Oui Non N.C.

Le bâtiment a-t-il fait l'objet d'une mise aux normes environnementales avec versement de subventions publiques ? Oui Non N.C.

La création d'un système d'assainissement autonome et le raccordement aux différents réseaux est-il possible ? Oui Non N.C.

Emprise au sol estimée du bâtiment en m² : **105 m²**

Le bâtiment permet la création d'une habitation d'au moins 60m² de surface plancher, hors extension : Oui Non N.C.

La desserte du bâtiment semble-t-elle compatible avec la circulation des engins agricoles ? Oui Non N.C.

Commentaires :

Sources : Cadastre, IGN, 2018, Photographie aérienne, IGN, Ortho, 2018, Cartographie du Réseau Quimperlé

6

PLUi – Quimperlé Communauté

COMMUNE	CODE INSEE	SOUS-TOTAL « autres »	SOUS-TOTAL Logement
ARZANO	29002	0	38
BANNALEC	29004	3	68
BAYE	29005	0	5
CLOHARS CARNOËT	29031	1	25
GUILLIGOMARC'H	29071	0	6
LOCUNOLÉ	29136	0	2
MELLAC	29147	1	23
MOËLAN SUR MER	29150	1	9
QUERRIEN	29230	0	17
QUIMPERLÉ	29233	1	13
RÉDÉNÉ	29234	0	12
RIEC SUR BÉLON	29236	3	55
SAINT THURIEN	29269	0	11
SCAËR	29274	0	22
TRÉMÉVEN	29297	3	6
LE TRÉVOUX	29300	0	12

TOTAL	13	324
--------------	-----------	------------



Quimperlé
Communauté
Kemperle
Kumuniezh



Plan local d'urbanisme
intercommunal
steuñv lec'hel ar c'hêraozañ
etre-kumunel