



G2C environnement Délégation Urbanisme Sud-Ouest

26 chemin de Fondeyre

31200 - TOULOUSE

Tél : 05-61-73-70-50 / fax : 05-61-73-70-59

E-mail : toulouse@altereo.fr

COMMUNE DE LAFRANÇAISE DEPARTEMENT DE TARN-ET-GARONNE



PLAN LOCAL D'URBANISME

PIECE 4.1.2-B : BATIMENTS POUVANT CHANGER DE DESTINATION AU TITRE DES ARTICLES L.151-11 ET R.151-35 DU CODE DE L'UEBANISME

P.L.U DE LA COMMUNE DE LAFRANÇAISE	
ARRETE LE	APPROUVE LE
Signature et cachet de la Mairie	



Au titre des articles L.151-11 et R.151-35 du Code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut identifier, dans les zones agricoles A et naturelles N, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, sous réserve que celui-ci ne compromette par l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

Le Code de l'urbanisme prescrit définit le champ d'application du permis de construire et précise que les locaux accessoires « du bâtiment » ont la même destination que « le local principal ». De plus, il soumet à déclaration préalable les changements de destination « d'un bâtiment », lorsqu'ils ne relèvent pas du permis de construire

Le changement de destination est soumis (à travers l'examen du PLU et de nouveau au dépôt du permis) 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.

A noter qu'autoriser le changement de destination induit une augmentation des capacités d'accueil de la commune à la fois résidentielle (changements de destination vers un usage d'habitat) et touristique (changement de destination vers un usage d'hébergement touristique).

Afin de définir, sur le plan de zonage, le plus objectivement possible le bâti autorisé à changer de destination, il a été défini une grille de critères listée et explicitée ci-dessous. A minima, quatre critères principaux, hiérarchisés par importance, doivent nécessairement être examinés pour chaque bâtiment dont l'identification est envisagée. Des critères secondaires peuvent également être utilisés en plus afin de compléter l'analyse au besoin.

CRITERES PRINCIPAUX POUR AUTORISER LE CHANGEMENT DE DESTINATION D'UN BATIMENT

(PAR ORDRE D'IMPORTANTANCE)

1 – LA QUALITE ARCHITECTURALE, CULTURELLE ET PATRIMONIALE DU BATIMENT

Le changement de destination représente une opportunité pour assurer une continuité d'usage d'un bâtiment qui a perdu sa vocation initiale. En ce sens, un hangar agricole récent ne représente pas une architecture ou un patrimoine remarquable à valoriser par un changement de destination. Ce critère doit tenir compte de la qualité de construction. Il peut être tenu compte de la présence de détails architecturaux (piliers, linteaux de pierre etc.). L'état de conservation est également à considérer : les bâtiments à l'état de ruines n'ont pas véritablement vocation à être pris en compte, leur remise en état relevant de la construction neuve. Le caractère patrimonial peut aussi être apprécié au regard de la cohérence architecturale et urbaine pour un ensemble de constructions (constructions contiguës, architecture vernaculaire...).

2 - LE CHANGEMENT DE DESTINATION NE DOIT PAS COMPROMETTRE L'ACTIVITE AGRICOLE

En cohérence avec le Code de l'urbanisme, le changement de destination ne peut être envisagé s'il compromet l'activité agricole et les espaces agricoles. Par exemple, la proximité directe avec une exploitation agricole peut être considérée comme une nuisance réciproque entre l'usage agricole existant et le nouvel usage permis par le changement de destination, notamment si ce dernier ne représente pas une activité liée ou complémentaire pour l'exploitation agricole. Il est également nécessaire de considérer les périmètres de protection sanitaire existants éventuellement pour certaines exploitations (élevages...).

3 – LA DESSERTE PAR LES RESEAUX

La desserte du bâti concerné par les réseaux représente un enjeu non négligeable, particulièrement dans la mesure où le changement de destination permet un usage d'habitation ou d'hébergement touristique : la multiplicité des logements et hébergements peut représenter une pression importante, permanente ou temporaire, sur les réseaux d'alimentation en eau potable ou d'assainissement collectif.

4 – L'EXISTENCE D'UN PROJET




L'existence d'un projet nécessitant le changement de destination pour un bâtiment respectant les critères définis précédemment représentent un argument supplémentaire pour valider son identification au plan de zonage du PLU, et sera plus favorablement accueilli par la CDPENAF lors de l'examen du PLU en commission.




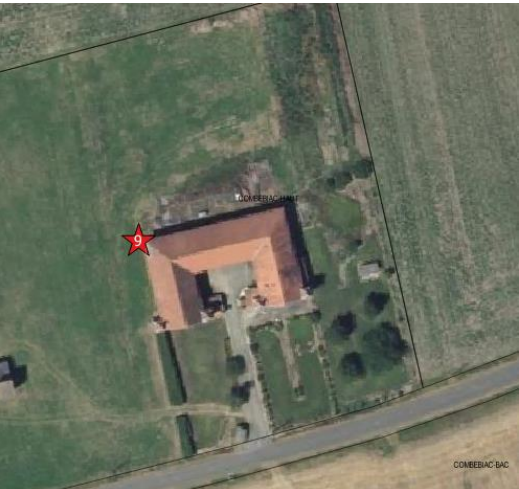

CRITERES SECONDAIRES SUSCEPTIBLES D'ETRE EVOQUES POUR PERMETTRE LE CHANGEMENT DE DESTINATION

(UNIQUEMENT EN COMPLEMENT DES CRITERES PRINCIPAUX)









- La présence de sites naturels sensibles peut représenter une contrainte au changement de destination ;
- La défense incendie ;
- La nature des sols ;
- La consommation d'espaces engendrée par le projet s'il existe.


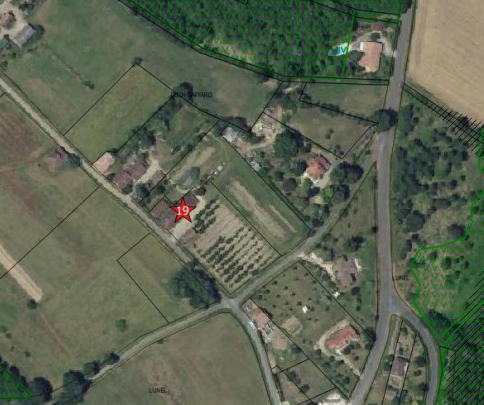





A noter que les 37 bâtiments identifiés ci-dessous et sur le plan sont ceux identifiés au PLU en vigueur, comme base de travail de cette première identification.








IDENTIFICATION DU BÂTI : <i>Désignation du bâti</i> <i>Localisation (lieu-dit et références parcellaires)</i> <i>Destination actuelle du bâtiment</i>	LA QUALITE ARCHITECTURALE, CULTURELLE ET PATRIMONIALE DU BATIMENT <i>Préciser si une protection du bâti au titre des éléments bâti remarquables (articles L.151-1 du Code de l'urbanisme) est envisagée en plus du changement de destination</i>	ILLUSTRATIONS DU BÂTI
Bâti N°1 et N°2 Lieu-dit : Coujats-Haut Section ZP Parcelle 30		
Bâti N°3, N°4, et N°5 Lieu-dit : Camparnaud-Sud Section ZP Parcelle 97	Ferme XIXe	
Bâti N°6 Lieu-dit : Pouyrigas-Bas Section ZS Parcelle 38	Ferme XVIIIe	



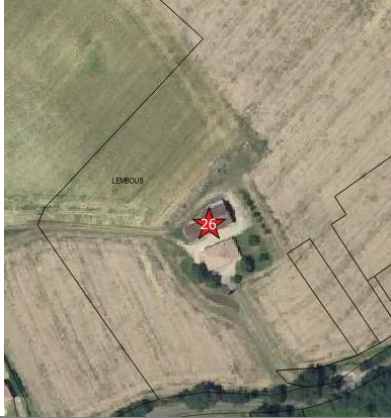





<p>Bâti N°7 Lieu-dit : Courounat-Sud Section : ZL Parcelle 55</p>		
<p>Bâti N°8 Lieu-dit : Cardaillac Section : ZM Parcelle 34</p>		 
<p>Bâti N°9 Ferme de Combebiac Bâtiment principal dans son ensemble et les deux tours-pigeonniers Lieu-dit : Combebiac-Haut Section ZC Parcelle 121</p>	<p>Ferme d'exception composée de deux élévations similaires, encadrées par des tours-pigeonniers. Datation incertaine. Bâti également identifié comme élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme. Spécificité architecturale</p>	 









<p>Bâti N°10 Lieu-dit : Cabanes Section ZH Parcelle 10</p>		
<p>Bâti N°11 Lieu-dit : Garroufie Section AL Parcelle : 256</p>	<p>Maison Lasvenes</p>	
<p>Bâti N°12 Lieu-dit : Labaure Section ZD Parcelle : 75</p>	<p>Hangar</p>	
<p>Bâti N°13 Lieu-dit : Favol Section ZB Parcelle : 19</p>	<p>Hangar Qualité du bâti.</p>	




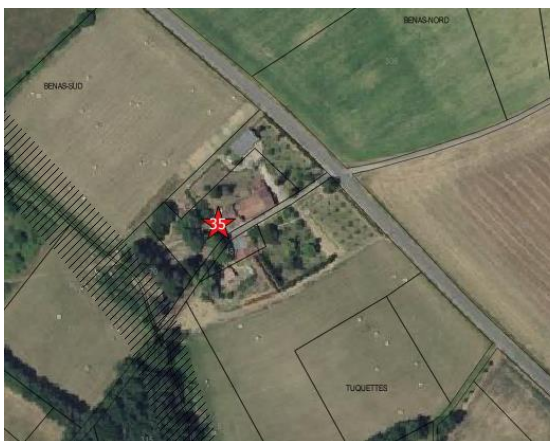

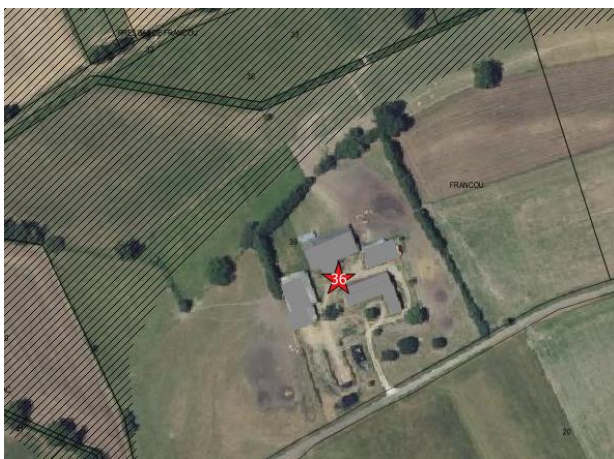

<p>Bâti N°14 - 15 Lieu-dit : Fontariolle-Nord Section ZD Parcelle : 47</p>	<p>Bâti ancien : critère patrimonial (14) Maison à transformer (15)</p>	 
<p>Bâti N°16 Lieu-dit : Lamothe Section YA Parcelle : 51</p>	<p>Corps de ferme</p>	 
<p>Bâti N°17 Lieu-dit : Tabouret-Nord Section ZY Parcelle : 94</p>	<p>Maison à transformer</p>	 
<p>Bâti N°18 Lieu-dit : Barthes Section ZK Parcelle : 81</p>	<p>Hangar</p>	 

		
Bâti N°19 Lieu-dit : Pech-Gaffard Section ZW Parcelle : 43	Maison et hangar	 
Bâti N°20 Lieu-dit : Pech de Prieur Section ZX Parcelle : 73	Maison, hangar. Conserver uniquement si projet	 
Bâti N°21 Lieu-dit : Pech Rouby Section ZW Parcelle : 96	Maison	 


<p>Bâti N°22 Lieu-dit : Pech Gaffard Section ZW Parcelle : 26</p>	<p>Intérêt patrimonial lié au pigeonnier</p>	 
<p>Bâti N°23 Lieu-dit : Falgayras Section ZV Parcelle : 14</p>	<p>Etat dégradé : le changement de destination peut servir à faciliter sa réhabilitation</p>	  
<p>Bâti N°24 Lieu-dit : Raynaud Section ZV Parcelle : 113</p>		 

<p>Bâti N°25 Lieu-dit : Pouyrigas-haut Section ZS Parcelle : 13</p>		 
<p>Bâti N°26 Lieu-dit : Lembous Section ZT Parcelle : 34</p>		 
<p>Bâti N°27 Lieu-dit : Barricolle Section ZT Parcelle : 77</p>		 
<p>Bâti N°28 Lieu-dit : Gamots-Haut Section ZM Parcelle : 4</p>	<p>Ferme XIXe</p>	 

<p>Bâti N°29 Lieu-dit : Rufes Section AY Parcelle : 212</p>	<p>Ferme XVIIIe</p>	 
<p>Bâti N°30 Lieu-dit : Blangis Section AY Parcelle : 203</p>	<p>Manoir XVIIIe</p>	 
<p>Bâti N°31 Lieu-dit : Pouzil Section BC Parcelle : 272</p>	<p>Manoir 1930 avec pigeonnier</p>	 
<p>Bâti N°32 Lieu-dit : Le Saula Section BE Parcelle : 231</p>	<p>Maison XVIIIe siècle avec arbre</p>	 

<p>Bâti N°33 Tour Lieu-dit : Gleyade Section ZE Parcelle : 75</p>		 
<p>Bâti N°34 Grange Lieu-dit : Gleyade Section ZE Parcelle : 76</p>		
<p>Bâti N°35 Lieu-dit : Bénas-Sud Section BX Parcelle 69</p>	<p>Ferme avec pigeonnier en pied de mulet zone Bénas-Sud Bâti également identifié comme élément de patrimoine bâti protégé au titre de l'article R.151-19 du Code de l'urbanisme.</p>	 
<p>Bâti N° 36 Lieu-dit Francou</p>	<p>Ferme « Saint-Romas », lieu-dit Francou</p>	 

<p>Bâti N°37 Lieu-dit : Pontalaman Section ZI Parcelle 76</p>	<p>Route de Pontalaman</p>	
<p>Bâti N°38 Section ZH Parcelle 1</p>	<p>Route de Vazerac</p>	
<p>Bâti N°39 Section BC Parcelle 173</p>	<p>CR de la rive à Saint Maurice</p>	

<p>Bâti N°40 Section AP Parcelle 28</p>	<p>Route de Saint Simon</p>	
<p>Bâti N°41 Section AN Parcelle 152</p>	<p>Lieu-dit Castanet</p>	