

FICHE-OUTIL n°11

Inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination en zones A et N (IBAN)

1/ Cadre réglementaire

Article L.151-11 du code de l'urbanisme :

« Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

[...] 2° Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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 prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. »

2/ Objectifs

En continuité des possibilités offertes dans le PLU 1, permettre les changements de destination s'inscrivent dans l'intérêt général en ayant pour objet de :

- Préserver l'activité agricole et permettre la diversification pour le maintien d'une agriculture métropolitaine dynamique et source d'animation locale ;
- Permettre la sauvegarde d'un patrimoine rural traditionnel et de qualité, témoin de l'histoire du territoire, en permettant une « seconde vie » par de nouveaux usages ;
- Préserver l'intégrité des espaces naturels et agricoles du territoire, et la qualité paysagère en zone rurale.

De manière opérationnelle, il s'agit de :

- Affirmer le caractère non systématique des changements de destination par une sélection des bâtiments concernés en lien avec le caractère du territoire, et par des conditions spécifiques de réalisation des projets ;
- Établir un inventaire unique et évolutif, permettant de répondre périodiquement aux projets du territoire, et dont le cadre réglementaire est fixé pour la durée de PLU2 ;
- Encadrer les modifications d'aspect extérieur du clos et du couvert pour les travaux occasionnés par les changements de destination, et de manière équitable, pour les travaux réalisés en dehors de ce cadre.

3 / Localisation des bâtiments pouvant changer de destination

Le PLU2 ouvre indistinctement les zones A et N aux changements de destination.

4/ Nature des changements de destination autorisés

Dans les zones A et N, le règlement distingue la nature des changements de destination en fonction du caractère « en activité agricole ou non » du bâtiment concerné.

Pour les bâtiments liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU
- il est à destination d'usages permettant la diversification de l'activité agricole* et dont ils restent l'accessoire : hébergement à la ferme de type chambres d'hôtes et gîtes ruraux dans la limite de 5 cumulés, logements d'étudiants à la ferme, vente de produits locaux, salles de réception, accueil d'actions pédagogiques et de découverte du monde agricole, logement de fonction de l'exploitant.

Pour les bâtiments non liés à une exploitation agricole en activité :

Est autorisé le changement de destination des bâtiments désignés au document graphique, dès lors que :

- il ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site conformément à l'article L.151-11 du CU
- il n'a pas vocation à accueillir des activités qui, par leurs nuisances, se révéleraient incompatibles avec le caractère de la zone, telles que des activités industrielles ou logistiques
- Concernant le commerce, seuls les commerces liés à la ruralité et aux spécificités du territoire sont autorisés

* Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle, ainsi que les activités exercées par un

exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. [...] Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles (article L.311-1 du code rural).

Sont incluses les activités agricoles par rattachement, qui, par relation, comprennent les activités de transformation, de conditionnement, de commercialisation des produits végétaux et animaux de l'exploitation (activités dans le prolongement de l'acte de production). Sont également agricoles les activités de service et d'accueil à la ferme dès lors qu'un lien géographique et économique avec l'activité de production agricole est présent (activités ayant pour support l'exploitation, type agrotourisme / accueil touristique à la ferme, tables d'hôtes, fermes-auberges si exercées avec des produits de l'exploitation,...). (Instruction technique du MAAF de 2014)

6/ Nature du bâti concerné par les changements de destination

En permettant une seconde vie aux bâtiments concernés, les changements de destination doivent concourir à la transmission de l'héritage rural de la métropole, dans l'intérêt général. Aussi, seul le bâti jugé d'intérêt patrimonial peut faire l'objet d'un changement de destination. Il s'agit ainsi :

- des fermes, en tant que figures traditionnelles des paysages ruraux métropolitains et témoignant d'un passé et d'un caractère agricole encore bien vivants, et des autres bâtiments agricoles traditionnels.

L'ensemble des fermes, qu'elles soient encore en activité ou non, est éligible. Est considérée comme « ferme » un bâti ou un ensemble de bâtis détruit au minimum, qui est ou qui a été un siège d'exploitation d'une activité agricole, abritant ou ayant abrité au minimum des produits agricoles ou des cheptels animaliers et une habitation généralement celle de l'exploitant.

Les fermes représentent un patrimoine par leur valeur de référence et de savoir-faire constructif traditionnel, voire également pour leur valeur de repère dans le paysage rural, de mémoire ou leur caractère plus ou moins rare.

- d'autres bâtiments non agricoles, présentant un intérêt patrimonial et dont la disparition représenterait une perte pour la mémoire, l'architecture ou les paysages métropolitains. Ces derniers doivent être répertoriés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme (IPAP).

Par ailleurs, afin de satisfaire cet objectif patrimonial, sont exclus des changements de destination les bâtiments sommaires ou provisoires, métalliques, en parpaings, en briques creuses ou plâtrières.

7/ Conditions relatives à l'existant et conditions relatives à l'usage projeté

Le PLU2 fixe les conditions nécessaires pour limiter les impacts du changement de destination sur l'activité agricole et la qualité des paysages, sur base de celles existant dans PLU1.

Conditions relatives à l'existant

- Desserte des bâtiments *a minima* par les réseaux d'eau et d'électricité ;
- Sont exclus les bâtiments ou parties de bâtiments dont la conception n'est pas entièrement close (hangars, préaux, abris de stockage de matériel et de véhicules...).

Conditions relatives à l'usage projeté

- Pas d'extension possible, les travaux liés au changement de destination sont réalisés le volume existant ;
- Pas d'imperméabilisation supplémentaire des sols, notamment pour stationnement pour lequel des solutions alternatives peuvent être mises en place ;
- Pas de création ni de renforcement de réseaux publics notamment voirie, assainissement, électricité et eau potable. Le terrain doit être apte à recevoir un assainissement individuel si nécessaire.

8/ Dispositions destinées à préserver l'intérêt patrimonial des bâtiments

Les fermes sont avant tout des édifices conçus pour accueillir les activités d'une exploitation agricole. Par ses qualités architecturales et ses volumes confortables, ce bâti est aussi souvent apprécié des métropolitains pour répondre à leurs envies d'habiter, voire pour établir des activités dans un cadre privilégié à la campagne.

L'objectif est de préserver les caractéristiques majeures de ce patrimoine rural traditionnel tout en lui permettant d'évoluer : respect de la morphologie du bâti agricole traditionnel, prise en compte des principes de composition du clos et du couvert.

Pour les fermes, les dispositions réglementaires reprennent celles de la conduite architecturale proposée (voir fiche-outil n°6 de la boîte à outils patrimoine-paysage) (**dispositions issues de l'IBA2 de PLU1**)

Règle générale

Pour le bâti :

Les travaux doivent respecter les caractéristiques architecturales du bâtiment et contribuer à la mise en valeur et à la sauvegarde du patrimoine rural. Ils doivent privilégier une intégration adaptée au paysage et à la morphologie de la ferme.

La structure, la volumétrie et l'aspect des constructions traditionnelles devront être respectées dans les nouveaux aménagements. La composition des façades doit être harmonieuse.

Les techniques de restauration doivent respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les coffrets, compteurs, boîtes aux lettres et autres dispositifs liés à la desserte par les réseaux doivent être dissimulés dans l'épaisseur ou la composition de la façade ou de la clôture

Une dérogation peut être accordée pour tenir compte des normes d'accessibilité et de sécurité incendie.

L'usage de matériaux contemporains est autorisé dans le cadre d'un projet architectural global et dans une proportion limitée*.

Pour l'environnement paysager :

Les clôtures doivent être constituées ou doublées de haies d'essences locales, pouvant être ponctuées d'arbres.

Les aires de stationnement dans la cour d'une ferme au carré ou en U sont interdites. Le cas échéant, les aires de stationnement visibles depuis la voie doivent être traitées de manière paysagère notamment en leurs franges, afin de les rendre peu visibles depuis la voie.

Éléments bâtis protégés

Sont interdites toutes modifications dénaturant les éléments caractéristiques suivants :

- Forme traditionnelle de la toiture :
Notamment les pentes de toiture, les débords de toitures sur les murs de façades...
- Traitement des pignons :
Les pignons découverts en épis visibles depuis la rue. Est interdite toute ouverture sur les pignons aveugles sur rue
- Éléments remarquables :
Notamment pigeonnier, campanile, colombier, cheminée, touraille et tourelle, contreforts, portes cochères...
- Matériaux, ornement :
Notamment brique apparente des façades visibles depuis la rue, tuile rouge en toiture...
- Le traitement au sol :
Notamment pavés et briques présents dans la cour et le long des bâtiments...

Ces éléments structurants sont à conserver ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques en cas de détérioration ou d'impossibilité d'être restaurés par des méthodes de mise en œuvre traditionnelle.

Principe de composition de la façade et des toitures

Pour tous travaux, les techniques de restauration et tout particulièrement concernant la toiture, devront respecter l'aspect, les dimensions et les méthodes de mise en œuvre des matériaux traditionnels de la région.

Les principes de composition suivants devront être respectés :

Principes généraux pour les façades et la création d'ouvertures

La régularité des ouvertures existantes est à préserver. A défaut de conserver la façade d'origine, la création d'ouvertures supplémentaires en façade sera limitée ; elles devront s'intégrer dans la régularité des ouvertures existantes

Les ouvertures créées en toiture seront placées dans l'axe des baies de la façade.

Principes généraux pour les toitures

Toute fenêtre de toit sans couverture ne devra pas former saillie sur la toiture.

Les capteurs solaires et photovoltaïques devront être de teinte uniforme, anti réfléchissant et de finition lisse.

Traitement des menuiseries

Les teintes sombres sont à privilégier.

En cas d'impossibilité d'installation de volets battants, les volets roulants visibles de l'extérieur devront être dissimulés dans le tableau extérieur ou derrière un lambrequin de composition de la menuiserie.

Les volets battants des boxes d'écuries, les lucarnes pendantes existantes sont à conserver ou renouveler dans les mêmes caractéristiques

Matériaux, ornements et modénatures

Les fers d'ancrage sur les pignons, les décors de briques vernissées, les oculus sont à conserver dans la mesure du possible.

Principes de gestion du patrimoine arboré (abords)

Les éléments végétaux structurant le paysage types alignements arborés ou drève plantée, sont à préserver ou à renouveler dans les mêmes caractéristiques.

Toute nouvelle plantation devra être d'essence locale.

Tout abattage d'un élément végétal structurant est interdit sauf pour des raisons de sécurité ou dans le cas où l'analyse phytosanitaire justifie son abattage. De plus, l'abattage d'un sujet d'un alignement d'arbres structurant peut être autorisé si la distance entre le sujet

à abattre et les sujets situés de part et d'autre est inférieure à 5 mètres, et si l'abattage du sujet est réalisé pour des raisons d'accès ou de sécurité. Tout élément végétal structurant abattu doit être remplacé.

Pour les autres bâtiments non agricoles présentant un intérêt patrimonial, ce sont les dispositions au titre de l'IPAP qui s'appliquent.

9/ Proposition de forme de l'outil

Il est proposé un inventaire unique des bâtiments pouvant changer de destination (qu'ils soient liés à une exploitation en activité ou non) : liste unique et légende unique sur plans.

Les distinctions et particularités éventuelles se font dans les dispositions réglementaires associées.

- Documents graphiques du règlement : plan de localisation des bâtiments au 1/5000^{ème}
- Associé aux documents graphiques : tableau (ou fiches) d'identification des bâtiments par commune
- Règlement écrit – zones A et N : dispositions réglementaires

7/ Pour proposer un bâtiment à l'IBAN

L'identification d'un objet à l'IBAN se fait sur demande des communes.

Pour cela, il est demandé de fournir :

- Plan masse commenté de la propriété, incluant les espaces extérieurs, accès et dépendances éventuelles ;
- Plan masse des bâtiments, faisant apparaître les vocations actuelles des bâtiments et ceux destinés à changer de vocation ;
- Reportage photographique de l'ensemble de la propriété (bâtiments et extérieurs), et des bâtiments faisant plus particulièrement l'objet de la demande
- Fiche descriptive à compléter (cf. ci-après)

Les éléments repérés à l'IBA1 et à l'IBA2 dans le PLU1 sont reconduits dans le PLU2. Les dispositions réglementaires mises à jour s'appliquent.

**Demande d'inscription à l'inventaire des bâtiments existants pouvant changer de destination
en zone agricole ou naturelle
Fiche de renseignements**

DEMANDEUR	
Nom	
Adresse	
Exploitant agricole (oui/non)	
LOCALISATION DES BATIMENTS CONCERNES PAR LA DEMANDE	
Adresse (si différente de celle du demandeur)	
Lieu-dit	
Section et parcelle(s) cadastrale(s)	
DESCRIPTION GENERALE DE L'ENSEMBLE BATI	
Ferme (Préciser si ferme en long/en L/en U/à cour carrée/autre type de ferme)	
Autre type d'édifice (préciser)	
Desserte en réseaux existante Desserte en eau, voirie, assainissement	
Type de bâtiments constitutifs de l'ensemble Maison/corps de logis, grange, anciennes étables/ écuries/porcheries, ancienne laiterie/salle de traite, atelier, garages, chartil, autre dépendances...	
Epoque de construction	
Etat de conservation des bâtiments Préciser si bon/moyen/dégradé	
Matériaux de construction des bâtiments Préciser pour les murs, la couverture, la cour...	
Eléments architecturaux d'intérêt Forme de toiture, pignon en épi, éléments de d'ornement/décor/modénature, pigeonnier, porche, oculus, statuaire/chapelle, etc	
DESCRIPTION DU CONTEXTE PAYSAGER	
Préciser si présence de pâtures attenantes, allée plantée, alignements arborés et/ou haies anciennes, mare, douves,...	

DESCRIPTION DU PROJET (SI DEFINI)	
Destination(s) nouvelles envisagée(s) <i>En cas de logement, préciser le nombre, le type, si locatifs ou propriété</i>	
Bâtiments concernés par le projet <i>Préciser si le projet concerne tout l'ensemble bâti ou seulement une partie des bâtiments</i> <i>Décrire le(s) bâtiment(s) concerné(s) : quel est son état actuel, quels sont ses matériaux, est-il entièrement clos et couvert, etc ?</i>	
Type de transformations extérieures des bâtiments induites par le projet <i>Exemple : création ou suppression d'ouvertures, etc</i>	
Démantèlement <i>Des démolitions partielles sont-elles envisagées ? De quels bâtiments ?</i>	
Stationnement <i>Du stationnement est-il nécessaire au projet ? Si oui, est-il réalisable sans imperméabilisation supplémentaire des sols ?</i>	
Division de propriété <i>Une division parcellaire et/ou par lots est-elle envisagée en lien avec le changement de destination ? Préciser le nombre de lots</i>	
OBJECTIFS DU CHANGEMENT DE DESTINATION (SI PROJET NON ENCORE DEFINI)	
Intérêt recherché <i>Préciser l'intérêt et les motivations d'une inscription de l'ensemble/du bâtiment à l'inventaire</i>	

Afin de pouvoir présenter votre demande auprès de la commission, nous vous prions de bien vouloir nous retourner les éléments suivants :

- Plan masse commenté de la propriété, incluant les espaces extérieurs, accès et dépendances éventuelles
- Plan masse actuel des bâtiments, faisant apparaître les vocations actuelles des bâtiments et ceux destinés à changer de vocation ;
- Reportage photographique de la propriété, et des bâtiments faisant l'objet de la demande

Ainsi que tout document que vous jugeriez utile de porter à la connaissance de la commission.