

Communauté de Communes Gâtine Racan
Département d'Indre et Loire



ANNEXE - fiches de recensement du bâti susceptible de
changer de destination en application de l'article R.151-35 du
CU

ETUDE DE MODIFICATION N°3 DU PLU

Approuvée par délibération en Conseil Communautaire du 14 janvier 2026

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Contexte et justification

Le PLU avait d'ores et déjà permis l'identification d'un certain nombre de bâtiments, au nombre d'une quarantaine au sein des zones A et N. Ils sont repérés par un aplat bleu couvrant le bâtiment.

Or, il s'avère qu'à l'application du document d'urbanisme, un certain nombre de bâtiments répondant aux critères de sélection prédéfinis, ait été oublié. Il s'agit donc dans la présente procédure de corriger ces omissions et de compléter le recensement au travers de l'établissement d'un catalogue exhaustif comprenant la localisation, les photos du bâtiment, leur identification dans le zonage et la vérification des critères au sein du tableau. Ainsi, **7 sites et bâtiments** sont recensés et identifiés en sus.

Conditions du PLU en vigueur

Ce recensement du patrimoine rural bâti au titre de l'article L.151-11 du CU est évoqué dans le rapport de présentation, en précisant que le changement de destination ne reste possible que si **la réaffectation ne constitue pas de gêne pour l'activité agricole**.

Par ailleurs, la réaffectation est autorisée vers **des vocations nouvelles que sont le logement, et l'hébergement touristique ou hôtelier**, sous réserve d'une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu permette leur mise en valeur.

➔ **Ces mêmes conditions sont maintenues dans le complément des identifications et vérifiées, au travers de la validation de critères objectifs – cf tableau de critères.**

○ *Extrait du Rapport de présentation*

3.5. LE CHANGEMENT DE DESTINATION DU BÂTI PATRIMONIAL AU SEIN DES ZONES A ET N

Le changement de destination des constructions existantes en zone agricole et naturelle n'est autorisée que lorsque les bâtiments ne sont plus utiles à l'exploitation agricole, ne peuvent être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole, lorsque leur réaffectation ne constituent pas une gêne pour l'activité agricole mais quelle contribue à la diversification économique ou la pérennité des sites.

Les bâtiments en zone A et N repérés au règlement graphique au regard de leur caractère patrimonial et architectural pourront, au titre de l'article L151-11, changer de destination vers les sous-destinations suivantes : le logement et l'hébergement touristique et hôtelier, sous réserve que le bâtiment présente une architecture traditionnelle de qualité et que l'aménagement prévu permette leur mise en valeur.



- Bâtiments au sein de la zone agricole pouvant changer de destination -

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Conditions du PLU en vigueur

Le règlement du PLU, au titre des dispositions générales fixent un certain nombre de conditions pour pouvoir y procéder, et encadre ces changements de destination - cf extrait ci-contre.

Le corps de règlement des zones A et N ouvre cette autorisation aux bâtiments ayant fait l'objet d'une identification.

➔ Ces conditions et prescriptions réglementaires sont majoritairement cohérentes. Cependant 2 d'entre elles posent question en terme de réalisme d'application ou de référence habituelle et pour lesquelles les élus souhaitent des évolutions.

o Extrait du
règlement – Chapitre
6 des Dispositions
générales

COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC L'ENVIRONNEMENT NATUREL OU HABITE

Le changement de destination vers une vocation nouvelle entraînant potentiellement des nuisances pour le cadre bâti et paysager ne sera autorisé que si ces nuisances créées sont à un niveau compatible avec le voisinage. Il s'agit notamment :

- D'impact environnemental potentiel lié aux difficultés d'assainissement dans un contexte agricole ou naturel sensible.
- De l'impact visuel engendré par la nouvelle activité (stockage, enseigne, aménagement des espaces extérieurs) dans des secteurs sensibles d'un point de vue paysager.

QUALITE ARCHITECTURALE DE LA CONSTRUCTION ET COMPATIBILITE DE LA NOUVELLE VOCATION AVEC SES CARACTERISTIQUES

Le changement de destination ne sera autorisé que pour des constructions existantes constituées. Les constructions annexes de petites dimensions (inférieures à 20 m² d'emprise au sol), les constructions précaires ou n'ayant pas à l'origine une vocation durable, ainsi que celles présentant un état de ruine avancée, ne peuvent faire l'objet d'un changement de destination.

Pour les constructions présentant un intérêt patrimonial significatif, le changement de destination pourra n'être autorisé qu'à condition d'être compatible avec le maintien de cet intérêt patrimonial et des caractéristiques architecturales de l'édifice, notamment en termes de modifications de l'aspect extérieur et de création d'ouvertures.

CHAPITRE N°6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19

Le changement de destination des constructions existantes est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers. Sous réserve de l'accord de la commission concernée, il est autorisé dans les zones et secteurs A et N du PLU dans les conditions définies ci-après.

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITE AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Conditions du PLU en vigueur

Ainsi, les 2 conditions que les élus souhaitent voir évoluer sont les suivantes :

- Que le **changement de destination des bâtiments à vocation agricole ne soit autorisé que lorsqu'il contribue à la « diversification économique ou à la pérennité des sites »**. Considérant que ce changement de destination est autorisé vers le logement d'un tiers, outre l'hébergement touristique ou hôtelier, il est difficile de comprendre comment une vocation résidentielle peut contribuer à une diversification économique. S'agissant d'une occupation non économique, il semble incohérent qu'elle puisse aller dans le sens d'une diversification économique. Il est donc proposé de supprimer cette condition.
- « **Une absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet** ». La doctrine applicable dans le département semble plus faire référence à une règle de 100m, en référence aux distances applicables dans le cadre des mises aux normes des bâtiments agricoles. Dès lors, les élus souhaitent changer la règle de distance minimum de 150m par celle de 100m.

o Extrait du règlement avant modification du PLU – Chapitre 6 des Dispositions générales

CHAPITRE N°6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation
- contribuent à la diversification économique ou à la pérennité des sites.

COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 150m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

o Extrait du règlement après modification du PLU – Chapitre 6 des Dispositions générales

CHAPITRE N°6 : CHANGEMENT DE DESTINATION DES CONSTRUCTIONS EXISTANTES EN ZONE A ET N AU TITRE DU L151-11 ET DU L151-19

LIMITER L'IMPACT SUR L'ACTIVITÉ AGRICOLE EN PLACE

Le changement de destination des bâtiments à vocation agricole n'est autorisé que lorsque ceux-ci :

- ne sont plus utiles à l'exploitation agricole
- ne peuvent pas être repris à court ou moyen terme pour l'exploitation agricole (en fonction des pratiques et exigences fonctionnelles connues de l'activité agricole sur le secteur)
- ne constitueraient pas par leur réaffectation une gêne significative pour l'activité ou une menace pour la pérennité à terme d'un siège d'exploitation

COMPATIBILITE D'UNE NOUVELLE HABITATION AVEC LA FONCTIONNALITE DES ESPACES AGRICOLES ET NATURELS

Un changement de destination entraînant la création d'un logement ou d'un hébergement hôtelier non liée à une exploitation agricole n'est possible que dans les cas où ceux-ci n'entraînent pas un impact significatif sur l'activité agricole, sur la qualité paysagère des sites ou sur la fonctionnalité écologique des milieux naturels. Les critères suivants constituent une base d'évaluation pour garantir un impact limité :

- absence d'exploitation agricole pérenne dans un rayon de 100m autour du projet ou présence d'au moins un logement non lié à l'exploitation entre celle-ci et le projet.
- minimiser l'impact sur les terres agricoles en limitant leur changement d'affectation vers du terrain d'agrément.

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Les modalités de recensement complémentaire

Pour y répondre, les critères objectifs suivants ont été examinés et ont permis de sélectionner les bâtiments ci-après.

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- | | |
|---|--|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Etat du bâtiment : | <input type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais |
| Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Respect des normes de stationnement possible : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum): | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| A Proximité d'une activité agricole : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |
| Distance | <input type="checkbox"/> moins de 100m <input type="checkbox"/> + 100m |
| Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) : | <input type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON |

L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

Localisation des 7 sites complémentaires susceptibles de changer de destination au titre de l'article L.151-11 du CU.



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°1 / La Cailletiere

Plan de localisation

Repérage sur zonage



Tableau de critères

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- Couverture incendie répondant aux normes : OUI NON
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : OUI NON
- Etat du bâtiment : Bon Moyen Mauvais
- Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : OUI NON
- Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : OUI NON
- Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : OUI NON
- Respect des normes de stationnement possible : OUI NON
- Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum) : OUI NON
- A Proximité d'une activité agricole : OUI NON
- Distance : moins de 100m + 100m
- Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) : OUI NON
- Pour quelle(s) destination(s) ?
 - exploitation agricole et forestière
 - habitation
 - équipements d'intérêt collectif et services publics
 - commerce et activités de service
 - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Photos du bâtiment



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°2 / La Varenne

Repérage sur zonage



Plan de localisation

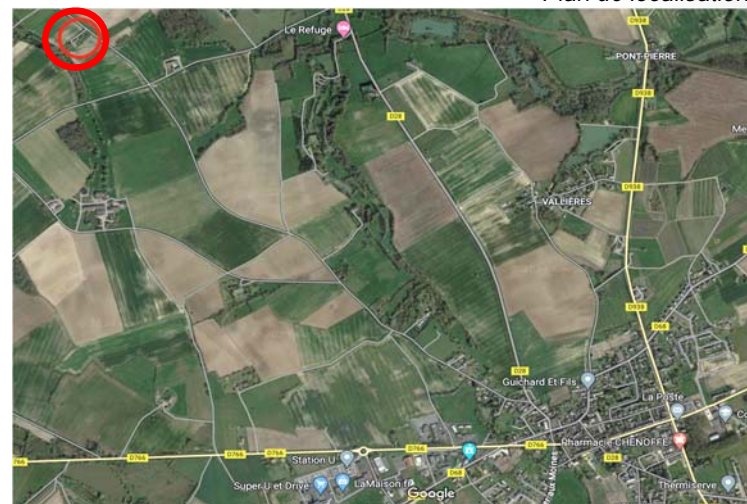


Tableau de critères

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

Couverture incendie répondant aux normes : OUI NON

Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : OUI NON

Etat du bâtiment : Bon Moyen Mauvais

Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : OUI NON

Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : OUI NON

Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : OUI NON

Respect des normes de stationnement possible : OUI NON

Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum): OUI NON

A Proximité d'une activité agricole : OUI NON

Distance : moins de 100m + 100m

Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.): OUI NON

Pour quelle(s) destination(s) ?

exploitation agricole et forestière habitation équipements d'intérêt collectif et services publics

commerce et activités de service autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

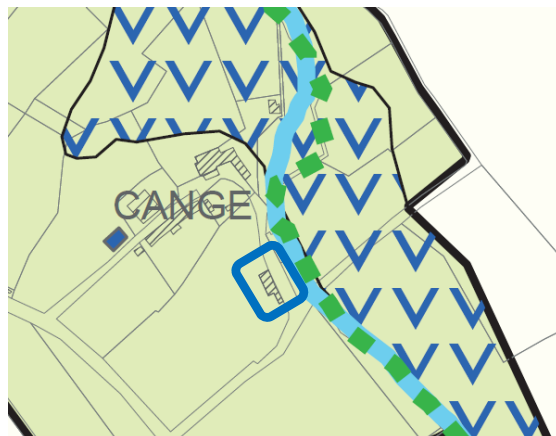
Photos du bâtiment en arrière plan



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

■ N°3 / Cangé

Repérage sur zonage



Plan de localisation

Tableau de critères

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- Couverture incendie répondant aux normes : OUI NON
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : OUI NON
- Etat du bâtiment : Bon Moyen Mauvais
- Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : OUI NON
- Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : OUI NON
- Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : OUI NON
- Respect des normes de stationnement possible : OUI NON
- Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum) : OUI NON
- A Proximité d'une activité agricole : OUI NON
- Distance : moins de 100m + 100m
- Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) : OUI NON
- Pour quelle(s) destination(s) ?
 - exploitation agricole et forestière
 - habitation
 - équipements d'intérêt collectif et services publics
 - commerce et activités de service
 - autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Photos du bâtiment



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°4 / Launay

Repérage sur zonage



Plan de localisation



Tableau de critères

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- Couverture incendie répondant aux normes : OUI NON
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : OUI NON
- Etat du bâtiment : Bon Moyen Mauvais
- Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : OUI NON
- Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : OUI NON
- Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : OUI NON
- Respect des normes de stationnement possible : OUI NON
- Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum) : OUI NON
- A Proximité d'une activité agricole : OUI NON
- Distance : moins de 100m + 100m
- Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) : OUI NON
- Pour quelle(s) destination(s) ?
- exploitation agricole et forestière habitation équipements d'intérêt collectif et services publics
- commerce et activités de service autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Photos du bâtiment



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°7 / Les Cartes – 1 bâtiment

Plan de localisation



Repérage sur zonage



Tableau de critères

Photo du bâtiment

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- Couverture incendie répondant aux normes : OUI NON
- Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : OUI NON
- Etat du bâtiment : Bon Moyen Mauvais
- Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : OUI NON
- Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : OUI NON
- Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : OUI NON
- Respect des normes de stationnement possible : OUI NON
- Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum) : OUI NON
- A Proximité d'une activité agricole : OUI NON
- Distance : moins de 100m + 100m
- Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) : OUI NON
- Pour quelle(s) destination(s) ?
- exploitation agricole et forestière habitation équipements d'intérêt collectif et services publics
- commerce et activités de service autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

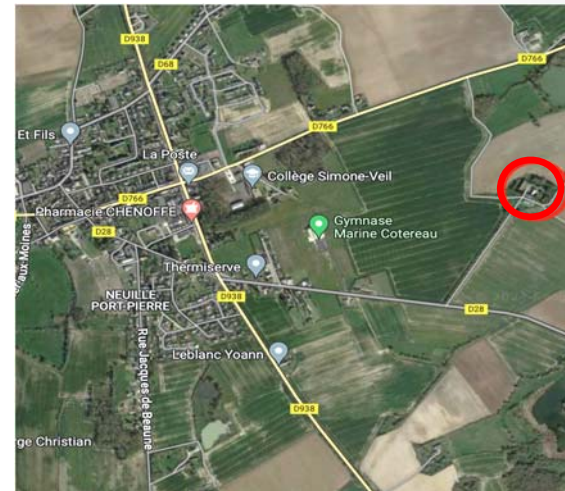
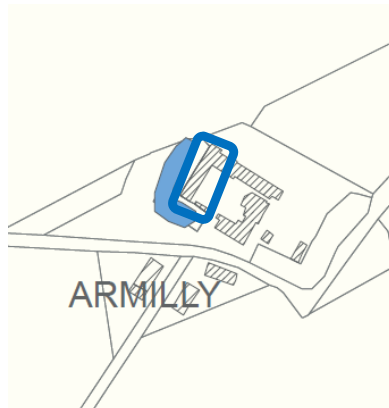


L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°6 / Armilly

Plan de localisation

Repérage sur zonage



Précisions sur le contexte d'exploitation agricole : absence d'exploitation agricole ; SCEA dont le siège est inscrit sur un autre site ; présence d'ores et déjà de 2 habitations dont une d'un tiers

Tableau de critères

Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

Couverture incendie répondant aux normes :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Bâtiment présentant une qualité patrimoniale :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Etat du bâtiment :	<input checked="" type="checkbox"/> Bon <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais
Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Desserte du terrain par le réseau public d'électricité :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Respect des normes de stationnement possible :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum) :	<input checked="" type="checkbox"/> OUI <input type="checkbox"/> NON
A Proximité d'une activité agricole :	<input checked="" type="checkbox"/> NON
Distance	<input type="checkbox"/> Moins de 100m <input checked="" type="checkbox"/> + 100m
Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.) :	<input type="checkbox"/> OUI <input checked="" type="checkbox"/> NON
Pour quelle(s) destination(s) ?	
<input type="checkbox"/> exploitation agricole et forestière	<input checked="" type="checkbox"/> habitation
<input type="checkbox"/> commerce et activités de service	<input type="checkbox"/> équipements d'intérêt collectif et services publics
<input type="checkbox"/> autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	

Photos du bâtiment



L'identification de nouveaux bâtiments susceptibles de changer de destination.

- N°7 / La Carteroussière

Repérage sur zonage



Plan de localisation



Photo du bâtiment



Pour résumer et vous aider, voici une liste de questions à vous poser pour chaque bâtiment ou partie de bâtiment (cf. tableau joint) :

- | | | |
|---|---|---|
| Couverture incendie répondant aux normes : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Bâtiment présentant une qualité patrimoniale : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Etat du bâtiment : | <input checked="" type="checkbox"/> Bon | <input type="checkbox"/> Moyen <input type="checkbox"/> Mauvais |
| Desserte du terrain par le réseau public d'eau potable : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte du terrain par le réseau public d'électricité : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Mise en place d'un dispositif d'assainissement autonome possible : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Respect des normes de stationnement possible : | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| Desserte par une voirie adaptée aux projets (accès carrossable de 3.50m minimum): | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |
| A Proximité d'une activité agricole : | <input type="checkbox"/> OUI | <input checked="" type="checkbox"/> NON |
| Distance | À 500m environ | <input type="checkbox"/> moins de 100m <input checked="" type="checkbox"/> + 100m |
| Situé hors zone de risques connus (PPRI, PPRT, zone humide, cavités, etc.): | <input checked="" type="checkbox"/> OUI | <input type="checkbox"/> NON |