



LES "CHANGEMENTS DE DESTINATION"... VOUS ÊTES PEUT-ÊTRE CONCERNÉS !

La révision de notre PLU a débuté en mars 2022. Ce 27 juin dernier, le projet communal (PADD) a été débattu en Conseil Municipal. Actuellement, la commune travaille sur l'élaboration du futur règlement écrit et graphique du PLU.

Dans le cadre de ce travail, **il est nécessaire de recenser tous les bâtiments situés en zone agricole ou naturelle qui sont susceptibles d'être concernés par un changement de destination.** En effet, pour qu'un bâtiment puisse changer de destination, deux conditions sont nécessaires :

- Le bâtiment doit être identifié dans le plan de zonage du PLU comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination
- Un avis favorable doit être émis par la CDPENAF* ou la CDNPS* lors du dépôt du permis de construire

QU'EST-CE QU'UN CHANGEMENT DE DESTINATION ?

Le changement de destination correspond au fait de vouloir modifier/transformer ce pour quoi le bâtiment fût conçu. Il s'agit donc de modifier la vocation initiale du bâtiment.

Dans notre cas, cela concerne principalement d'anciennes constructions agricoles ou des extensions d'anciens corps de fermes autrefois utilisées comme lieu de stockage/réserves, etc. qui pourraient être transformées en habitation (nouveau logement ou extension de l'habitation existante).

COMMENT SAVOIR SI MON BÂTIMENT EST CONCERNÉ ?

Il est nécessaire de nous contacter si vous êtes propriétaire d'un bâtiment agricole **situé en dehors du centre bourg ou des hameaux** (Les Pécolets ; Les Josserands ; la Gare/Le Chez ; La Paillasse et les Battandons) et que vous avez comme projet de faire évoluer la vocation actuelle de ce bâtiment et notamment de le transformer en habitation ; activités (exemple : aménager son institut de beauté ; son bureau comptable, etc.) et/ou projet touristique (création de chambres d'hôtes).

Le bâtiment concerné doit être fermé « par des murs porteurs » sur au moins 3 côtés et avoir une emprise au sol d'au moins 40 m².

Il doit, par ailleurs, respecter les critères suivants :

- **Présenter un caractère patrimonial**
- **Son changement de destination ne pas compromettre une exploitation agricole existante**
- **Son changement de destination ne pas compromettre la qualité paysagère du site**

Au-delà de ces critères, il est rappelé que la commune d'Etoile-sur-Rhône est concernée par la présence de plusieurs risques naturels et notamment par le risque inondation. Aussi, si votre bâtiment est concerné par un risque inondation, le projet pourra être refusé pour ce motif. Il convient de rappeler que le Plan de Prévention du Risques Inondation s'impose à la commune.

*CDPENAF : Commission de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers

*CDNPS : Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites

Il s'agit de commissions en charge de s'assurer de la préservation des espaces agricoles et/ou naturels.



Exemples de bâtiments propices à un changement de destination



Exemples de bâtiments ne pouvant pas faire l'objet d'un changement de destination (hangar, ruine, bâti ne présentant pas d'intérêt patrimonial...)



Si vous êtes propriétaire de ce type de bâtiments et que vous estimez qu'il pourrait être concerné par un changement de destination, nous vous prions de bien vouloir nous le signaler en remplissant le formulaire joint à cette lettre d'information.

Le retour du formulaire est à adresser **AVANT LE LUNDI 8 AVRIL 2024**

- par e-mail à l'adresse suivante : urbanisme@mairie-etoilesurrhone.fr

- par courrier postale : Mairie - 45 grande rue - 26800 Etoile-sur-Rhône

- par dépôt à l'accueil de la Mairie aux jours et heures habituels d'ouverture au public (du lundi au jeudi, le matin de 8h00 à 12h30 / les lundi et mercredi après-midi, de 13h30 à 17h00 / et le vendredi de 8h à 16h sans interruption)

Votre collaboration est précieuse pour nous aider à prendre en compte de manière appropriée les bâtiments concernés dans le cadre de la révision du PLU. En cas de questions ou de besoin d'informations supplémentaires, n'hésitez pas à nous contacter (service Urbanisme : 04 75 60 69 51)

Nous vous remercions d'avance pour votre participation active à cette étape importante de la vie communale !

Madame le Maire et l'équipe municipale



FORMULAIRE À REMPLIR

Nom et Prénom :

E-mail :

Localisation du bâtiment agricole (adresse et références cadastrales - si possible joindre un extrait cartographique dudit bâtiment) :

.....
.....

Je souhaite rénover mon bâti pour y créer une/des habitations

Je souhaite rénover mon bâti pour y aménager des chambres d'hôtes/un gîte

Je souhaite rénover mon bâti pour aménager mon local d'activités - préciser :

.....

Je n'ai pas de projet pour l'instant mais je souhaite avoir la possibilité de transformer mon bâti dans le futur

Autre :

Description du/des bâtiment(s) et du projet envisagé :

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Photographie du bâtiment : merci de joindre une ou plusieurs photographies récentes du bâtiment concerné par le projet.

Formulaire à ramener en mairie ou à envoyer à :

Mairie d'Etoile-sur-Rhône

45 grande rue

26800 Etoile-sur-Rhône

ou par e-mail : urbanisme@mairie-etoilesurhone.fr

RETOUR OBLIGATOIRE AVANT LE 08-04-2024