

Grille d'analyse du changement de destination d'un bâtiment en zone agricole ou naturelle

Commune : TOCANE SAINT-APRE

Date : Février 2024

Rappel de la réglementation :

Art L.151-11 du CU : « **Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :**
1° Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
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. »

Zonage du bâtiment dans le document d'urbanisme en vigueur (si existant) :

A – Zone Agricole

Renseignements concernant le bâtiment

Référence cadastrale (section et numéro – joindre un extrait cadastral avec localisation précise du bâtiment concerné) : AZ 152

Le bâtiment est-il raccordé ?

- | | | | | |
|---|-----|-------------------------------------|-----|-------------------------------------|
| <input type="radio"/> à une route suffisamment dimensionnée ? | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| <input type="radio"/> au réseau public d'eau potable en capacité suffisante ? | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| <input type="radio"/> au réseau d'électricité en capacité suffisante ? | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| <input type="radio"/> au réseau de téléphone en capacité suffisante ? | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |
| <input type="radio"/> à un réseau d'assainissement ? | Oui | <input type="checkbox"/> | Non | <input checked="" type="checkbox"/> |
| <input type="radio"/> sinon, existe-t-il un assainissement autonome ? | Oui | <input checked="" type="checkbox"/> | Non | <input type="checkbox"/> |

Le propriétaire actuel est-il un exploitant agricole ?

Oui Non

- si oui est-il proche de la retraite ?

Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------
- si oui, un repreneur est-il prévu ?

Oui	<input type="checkbox"/>	Non	<input type="checkbox"/>
-----	--------------------------	-----	--------------------------

Le bâtiment est-il actuellement utilisé à titre agricole ?

Oui Non

si le bâtiment a perdu sa vocation agricole : **OUI**

- Depuis quand ?
- Définitivement ? Oui **X** Non **O**

Etat du bâtiment ? (merci de joindre une (des) photo (s))

- Description sommaire de l'état du bâtiment :
Le bâtiment est une ancienne grange traditionnelle.
- Les murs porteurs du bâtiment sont-ils présents ? Oui.
- La toiture est-elle encore présente en totalité ? Oui.
- La construction est-elle réalisée en architecture traditionnelle ? Oui.
- Autre style de construction (préciser l'intérêt patrimonial) :

Quel est la nouvelle destination envisagée du bâtiment :

- Habitation (maison de gardien, saisonniers, employés) **x**
- Artisanat et activités de services (local artisanal, médecin, banque) **O**
- Hôtel **x**
- Autre hébergement touristique (gîte, chambres d'hôtes) **x**
- Equipements d'intérêt collectif et services publics (précisez lequel) **O**
- Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires (industrie, entrepôt, bureau, ... - précisez lequel :.....) **O**
- Commerce (précisez lequel : **accueil / salle de réception / restaurant / hôtel / ...**) **x**

L'environnement du bâtiment :

- Nature des bâtiments proches (à moins de 200m) :
 - Habitation **x (château)**
 - Exploitation agricole **O**
quel type de bâtiment (bâtiment d'élevage, hangar de stockage, ...) ?.....
 - **Autre x (préciser) : parc du domaine, terres agricoles, bâtiments annexes du château, château**
- Les terres entourant le bâtiment (à moins de 100m) :
 - Leur nature
 - Cultures **O**
 - **Prairies x**
 - Landes/terres en friche **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - Même propriétaire ou exploitant que le bâtiment ? Oui **O** Non **O**
 - Ces terres sont-elles aujourd'hui exploitées par un agriculteur ? **Non**
sous quel mode de faire-valoir ?
 - Fermage/métayage **O**
 - Autre **O** (préciser) :
 - De l'épandage est-il réalisé sur les terres environnantes ? Oui **O** Non **x**

Observations complémentaires (à compléter éventuellement pour tout complément ou précision nécessaire)

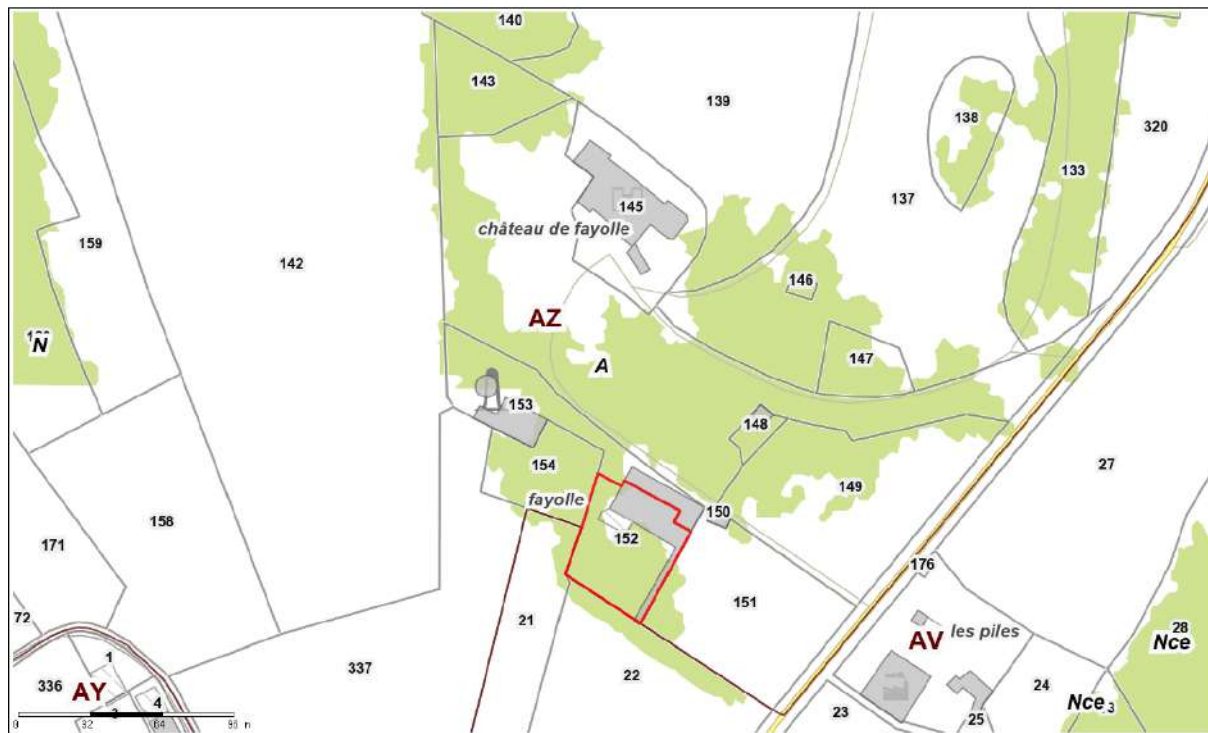
Madame et Monsieur MANGERET ont pour projet d'ouvrir au public le château. Ce château sera restauré conformément aux exigences des monuments historiques afin d'ouvrir au public le patrimoine et la culture de ce domaine.

Fermé pendant de nombreuses années, leurs objectifs sont d'une part de transmettre l'histoire du château à toutes et tous, et d'autre part de redonner vie à ces lieux en y créant un cadre de culture, d'évènements, mais aussi un lieu d'hébergements et de restauration.

La destination qui était auparavant une grange (qui n'a plus cette utilité depuis de nombreuses années) doit évoluer vers un usage mixte afin de permettre à différentes destinations de cohabiter (hôtel, restaurant, accueil public, réception, séminaire, événementiel...).

Une note de présentation complète vous présente leur projet de développement de ce Domaine dans sa globalité.

Plan cadastral



Plan de situation



Photos de la grange

