



Interprétation PLU

Par verone

chers contributeurs bonjour,

je souhaiterais transformer un bâtiment actuel en habitation (je précise que suis agricultrice)

Ce bâtiment est contiguë à mon habitation et nous sommes en zone agricole en dehors du village.

la mairie m'a renvoyée un CUb négatif au motif que

Dans le PLU, la zone autorise uniquement les occupations, installations et constructions nécessaires à des services publics ou d'intérêt collectif ou qui sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles, ceci dans le but de valoriser localement les productions agricoles.

Je m'en étonne car ce bâtiment est un ancien dortoir pour les saisonniers qui travaillaient autrefois sur la ferme. Suis je vraiment condamnée a ne rien pouvoir faire de ce bâtiment?

N'étant pas experte, j aimerais avoir vos avis ou retour d'expérience.

Bien à vous,

Par chance

"Transformer un bâtiment agricole en habitation

En principe, si le permis respecte les règles d'urbanisme, il ne doit pas être refusé. En zone constructible, l'obtention d'un permis de construire ne pose pas de problème. Il est moins évident à obtenir si la construction se situe en zone agricole, où sont autorisées uniquement les constructions nécessaires à l'activité agricole. La maison d'habitation de l'exploitant est toutefois admise lorsqu'elle a une utilité directe pour l'exploitation.

Il n'existe pas une liste exhaustive des motifs de refus d'un permis de construire. L'article R. 421-29 du code de l'urbanisme précise seulement que ' si la décision comporte rejet de la demande, si elle est assortie de prescriptions ou s'il s'agit d'un sursis à statuer, elle doit être motivée '. Selon la jurisprudence, cette motivation doit être suffisamment explicite.

Le point de départ du délai d'instruction est la date de dépôt si dossier est complet. Le délai de base est de deux mois. Il est prolongé d'un mois s'il y a eu lieu de consulter un ou plusieurs services ou autorités.

En cas de refus de permis de construire, il est possible de le contester. Vous pouvez exercer un recours gracieux auprès du maire ou un recours hiérarchique devant le préfet dans les deux mois de la décision. Dernière possibilité : exercer un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif.

La meilleure solution est de commencer par demander un certificat d'urbanisme.

Ce document fournit une information personnalisée sur le droit applicable à un terrain et peut faciliter, dans certains cas, l'obtention d'une autorisation de construire. Cet acte recense les dispositions d'urbanisme applicables à un terrain, les servitudes d'utilité publique (issues notamment du plan de prévention des risques naturels prévisibles), les équipements publics existants ou prévus (eau, assainissement, électricité...) et le régime des taxes et participations d'urbanisme exigibles. Il existe deux types de certificats : A et B.

Il est préférable de demander un certificat B, encore appelé certificat d'accord préalable, car il se prononce sur la faisabilité d'une opération sans pour autant remplacer le permis de construire. Si la réponse est positive, le terrain peut être utilisé pour l'opération demandée. Le certificat précise alors les formalités à accomplir : demande de permis de construire ou simple déclaration de travaux.

Dans le cas d'un refus, qui doit être motivé, le terrain ne peut être utilisé pour la construction."

Par verone

Bonjour Chamce,

c est bien un CUB (certificat d urbanisme opérationnel) que j ai demandé et qui m'est revenu négatif au motif invoqué plus haut.

Cordialement,

Par chamce

Allez sur ce site

""Certificat d'urbanisme | service-public.fr
www.service-public.fr ? particuliers ? vos droits
12 août 2020 ? Il en existe 2 types : le certificat d'information et le certificat opérationnel. Le 1er donne les règles d'urbanisme sur un terrain donné, le 2e vous ..""

Par verone

Merci Chamce, mais j ai déjà fait cette démarche. C est la réponse de la Mairie qui me laisse dubitative....exagèrent-ils ? quelles solutions ai-je pour faire quelque chose de ce bâtiment? ou comment puis-je contourner le problème?

Par chamce

vous pouvez prendre un rendez vous pour une consultation gratuite avec un avocat via la maison du droit et de la justice, ou via le tgi

Par verone

Merci Chamce pour votre réponse et sollicitude à répondre à mes posts, mais j attendais à travers ce forum d'échanger avec des personnes qui ont rencontré ce problème ou qui sont spécialistes des PLU ou qui ont des idées à apporter pour faire face a ce problème plutôt que de penser de suite procédure judiciaire...

Par Al Bundy

Bonjour,

Il semble que le règlement de la zone A du PLU autorise les destinations "nécessaires à l'activité des exploitations agricoles".

Votre projet consiste en une habitation pour l'agriculteur ? Peut-il répondre aux besoins de l'activité de l'exploitation ?