



Achat en zone agricole

Par gINETTE31

Bonjour,

Je suis en train d'acheter en zone agricole A.

Sur une même parcelle il y a un bâtiment à usage d'habitation, avec une grange accolée, et une ancienne porcherie en pierre avec un toit en tuile, à quelques mètres de la maison d'habitation.

La maison d'habitation n'est plus habitée depuis une dizaine d'année, et est en piteux état.

La propriété n'est plus utilisée pour un usage agricole depuis une dizaine d'année, au moins. Elle a été rachetée il y a 10 ans par des particuliers.

Dans un premier temps, je souhaite rénover la porcherie en habitation. Puis je souhaite rénover la grange.

Ce que dit le PLU

En zone A :

Les 3 types de constructions autorisées sous condition(s) dans la zone A sont les suivantes :

- Les constructions nécessaires aux activités agricoles ou à l'élevage
- Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient liées à l'exploitation agricole
- Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif

* Première question: est-ce possible?

J'avais lu qu'un changement de destination n'est pas nécessaire, mais ça date de 2007:

Dès lors, que le bâtiment désaffecté est situé sur le même terrain qu'une habitation, la réponse ministérielle [2] a précisé : « Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination ».

Deuxième question: puis-je, vis un permis d'aménager, percer des fenêtres ou des portes dans la grange et la porcherie?

Merci

Par Al Bundy

Bonjour,

La propriété n'est plus utilisée pour un usage agricole depuis une dizaine d'année, au moins. Elle a été rachetée il y a 10 ans par des particuliers.

Ce changement avait fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme à l'époque (changement de destination) ?

La réponse ministérielle (n° 1768, J.O. Sénat, Q. 29/11/2007, p. 2187) va effectivement dans le sens d'un changement de destination par le temps. A voir si la jurisprudence a évolué depuis 2007...

Toutefois, le règlement du PLU n'autorise les habitations que lorsqu'elles sont liées à une activité agricole. Si la destination des constructions n'est plus agricole le PLU classe toujours le terrain en tant que tel. Il semble donc que les seuls travaux autorisés soient l'entretien des constructions.

Le permis d'aménager a pour objet la division d'un terrain. La modification de l'aspect extérieur d'une construction relève de la déclaration préalable.

Par gINETTE31

Merci Al bundy pour cette réponse.

Les propriétaires n'ont pas fait de demande de changement de destination.

Donc si la jurisprudence n'a pas évolué depuis 2007, on aurait le droit de rénover l'intérieur et d'habiter, mais pas de modifier la façade. donc de vivre dans une grotte...

Les bâtiments sont magnifiques, mais il faut mettre un gros billet pour rafistoler la charpente, sans quoi ils vont s'abîmer, et prévoir de refaire la toiture un peu plus tard. Financièrement parlant, c'est absurde: ces bâtiments agricoles sont inutilisés et inutilisables par un particulier. Mais c'est un patrimoine qui va se perdre...

Par gINETTE31

J'aurais une autre question. Avant d'acheter, j'aimerais avoir l'assurance de pouvoir faire des modifications. Déposer un permis de construire c'est un peu lourd. J'ai vu qu'il existe aussi le certificat d'urbanisme opérationnel. D'autres idées?