



Grange et habitation Zone agricole

Par Emmanuel RVT

Bonjour,

J'aimerais avoir quelques information sur le fonctionnement des zones dans les PLU et plus particulièrement le changement de catégorie "agricole" vers une catégorie d'habitation.

Ma grand mère possède une ancienne ferme en campagne. Il y a son habitation ainsi qu'une grange et différentes dépendances (hangars).
Un agriculteur utilise partiellement les bâtiments (sous fermage).

Sur le PLU je constate que toute la propriété de ma grand mère est en Zone A. Il n'y pas de distinction entre la maison, les bâtiments et le terrain.

Dans le cadre d'une succession/lègue quels sont les démarches afin de pouvoir rénover et habiter/réhabiliter soit l'une des granges soit la maison d'habitation.

Merci d'avance pour votre aide

Emmanuel

Par Al Bundy

Bonjour,

Vous devez consulter le PLU, notamment le règlement de la zone A pour savoir ce qui est autorisé, interdit, et autorisé sous conditions.

Je doute qu'il soit possible de changer la destination des bâtiments agricoles en habitation, en plus un logement existe déjà.

Par Emmanuel RVT

Bonjour,

Merci pour votre réponse !

Pour étoffer ma question, l'habitation elle même n'est pas considéré sur le cadastre comme habitation. Il n'y a enfaite, aucune distinction entre les bâtiments agricole, le terrain et la maison. La maison d'ailleurs est rudimentaire, pas d'eaux courante, chauffage au feu de bois uniquement, sol en terre battue.

Le PLU indique que :

"La zone A correspond au secteurs de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique biologique ou économique des terres agricoles.
Sont admises les installations et constructions qui ne sont pas de nature à compromettre la vocation de la zone telle que définie [...]"

Je me demande donc s'il n'y pas une erreur sur le PLU? Une distinction devrait exister entre les batiments non?

Merci.

Par Nihilscio

Bonjour,

Il y a une certaine latitude d'interprétation du PLU, mais je suis du même avis qu'Al Bundy. Il est peu probable que vous puissiez obtenir un changement de destination. Toutefois, cela ne vous interdirait pas d'habiter effectivement la maison mais elle resterait, en ce qui concerne l'urbanisme, à destination agricole. Pour une grange, ce serait plus compliqué. Il faudra en modifier l'aspect extérieur et donc demander un permis de construire qui vous serait probablement refusé.

Par Emmanuel RVT

Merci beaucoup pour vos retours !

Je vais continuer mes recherches, et interroger plus précisément la mairie sur les possibilités.

Bonne journée

Par Al Bundy

l'habitation elle-même n'est pas considérée sur le cadastre comme habitation

Le plan cadastral se limite à identifier et à représenter la propriété foncière à des fins fiscales, sans garantir la surface ou même la destination des constructions.

Il n'y a en fait, aucune distinction entre les bâtiments agricole, le terrain et la maison. La maison d'ailleurs est rudimentaire, pas d'eau courante, chauffage au feu de bois uniquement, sol en terre battue.

Le zonage du PLU correspond à Agricole.

La destination des constructions correspond à ce pourquoi elles ont été édifiées, renseigné sur l'autorisation initiale.

Il est donc tout à fait possible qu'il existe une destination habitation en zone Agricole, si celle-ci l'autorise ou lorsque la construction est antérieure au classement du zonage.

La maison a-t-elle été construite suivant un permis de construire ou bien avant juin 1943 ?

L'extrait de PLU que vous postez ne précise pas si la destination habitation est interdite ou soumise à condition.

Par Emmanuel RVT

Oui les bâtiments sont antérieurs à 1943. Je ne me souviens plus de l'année exacte mais cela se rapprochait plutôt fin de XIXème. Je suppose que cela encadre l'utilisation ainsi que les travaux pouvant être réalisés?

Concernant l'extrait du PLU, il n'y a aucune précision si ce n'est l'impossibilité de construire en neuf des bâtiments n'ayant pas de vocation agricole.