



## Réfection Bâtiment et Zone Agricole

-----  
Par lavibration

Bonjour à tous,

Associé d'un GFA familial nous souhaitons entamer la réfection d'une vieux bâtiment de l'exploitation construit au 19ème siècle. Celui est fortement dégradé notamment le plancher étage/grenier construit en bois ainsi que la toiture.

Nous le considérons comme un bâtiment d'habitation, cheminée, évier, deux ouvertures en façade, eau courante etc..Nous souhaitons entamer des travaux pour totalement rénover l'intérieur, la toiture, et peut être créer quelques ouvertures supplémentaires tout en gardant au maximum l'apparence initiale .

Les premiers retours non officiel de la Mairie seraient négatifs notamment puisque cela engendre un changement de destination au sein d'une zone agricole.

Il ne serait donc pas possible de faire reconnaître ce statut d'habitation et de déposer une déclaration préalable de travaux ?

Merci pour votre aide

-----  
Par AGeorges

Bonjour les Beach Boys,

Quelques indications générales.

Selon les 'codes', construire dans une zone agricole n'est pas permis. MAIS, construire un bâtiment d'exploitation reste possible, et ensuite, une habitation pour l'exploitant, sa famille et les ouvriers est autorisée.

Si donc vous avez bénéficié de ce système "ancien", la nature habitation du bâtiment est établie par l'usage (30 ans, par exemple), et la "réfection" dudit bâtiment ne peut pas être interdite. Il ne s'agit pas d'une "nouvelle" construction.

La première réaction de votre mairie me parait donc un peu abusive.

Il reste à qualifier mieux ces quelques assertions résultant de lectures passées !

-----  
Par Nihilscio

Bonjour,

Il faudrait tout d'abord savoir avec certitude si votre commune est couverte par un plan d'urbanisme ou si ne s'y applique que le seul règlement national d'urbanisme. J'ai compris qu'il est défini sur la commune une zone agricole et donc que s'y applique un PLU. Il faudrait chercher dans ce PLU avec précision ce qui est autorisé et ce qui est interdit.

La maison étant actuellement en mauvais état et inhabitée, il faudrait démontrer, pour que la rénovation soit autorisée sans changement de destination (à savoir exploitation agricole ou forestière) que son habitation est nécessaire à l'exploitation agricole.

Il faut également garder à l'esprit que, cette maison étant incluse dans un GFA, elle ne peut être exploitée que dans le cadre d'une exploitation agricole.

-----  
Par lavibration

La commune est couverte en effet par un PLU (Zone A).

Il est seulement fait mention du cas ci-après : Les travaux sur une construction légale\* existante (extension\*, changement de destination?) créant de la surface de plancher ou de l'emprise au sol en faveur d'une destination ou

sous-destination

Cependant, une rénovation pour moi ne crée pas de surface ou d'emprise supplémentaire ?

En l'espèce elle serait habitée par un des associés du GFA

-----  
Par AGeorges

Bonsoir,

Le PLU doit respecter les prescriptions du Code de l'urbanisme article L151-11.

Pour l'instant, je n'ai pas retrouvé directement mon "souvenir" sur la restauration de l'existant, mais l'article ci-dessus et les conditions que vous avez précisées sur l'occupant semblent converger vers un non-refus du PC du fait du PLU.

-----  
Par Nihilscio

Si vous refaites la toiture à l'identique, vous n'avez pas besoin d'autorisation d'urbanisme.

Comme vous ne modifiez pas la surface de plancher, la déclaration préalable n'est nécessaire que si vous changez l'aspect extérieur en créant des ouvertures ou en modifiant la toiture.

Quel est le projet dont vous avez parlé à la mairie qui vous a valu un avis négatif ?

La maison ayant été légalement construite, on ne peut vous interdire de la remettre en bon état ce qui pourrait vous amener à modifier l'aspect de la toiture par l'utilisation de matériaux modernes en remplacement de matériaux anciens qui ne sont plus d'usage courant. Une opposition à de tels travaux me paraîtrait abusive.

Mais qu'on vous fasse des difficultés pour une création d'ouvertures serait plus compréhensible, quoique peut-être discutable, parce que cela faciliterait la transformation d'un bâtiment qui n'est pas considéré actuellement comme un bâtiment d'habitation en logement alors qu'un changement de destination serait refusé.