



changement de destination : agricole -> habitation

Par **jeansebastien**, le **07/05/2021** à **09:26**

Bonjour,

quand je demande pourquoi je ne peux pas changer la destination d'un ancien moulin en habitation, le service d'urbanisme me répond :

"lorsqu'un document d'urbanisme est élaboré, pour pouvoir faire un changement de destination il faut que le bien soit repéré sur le document graphique comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Le bien que vous souhaitez acquérir n' a pas fait l'objet de ce repérage et il ne peut donc pas faire l'objet d'un changement de destination en l'état actuel de la réglementation. Par conséquent, ce n'est pas régularisable d'un point de vue du droit de l'urbanisme."

Le comble c'est que cet ancien moulin existe depuis presque 2 siècles, alors comment n'ont-ils pas pu le repérer ?! Sur la carte du PLUi, qui est consultable sur le web, le moulin est pourtant bien identifiable. Sur les plan cadastraux aussi. Alors, finalement, ça veut dire quoi le terme "repéré" ?

Le PLUi évoque la possibilité de changer la destination en habitation des bâtiments situés en zone agricole comme celui-ci, donc à priori je n'arrive pas à trouver de justifications pour ce refus.

Pourriez-vous m'éclairer ?

Par **youris**, le **07/05/2021** à **09:48**

bonjour,

le droit de l'urbanisme est un droit complexe et subtil.

je vous conseille de consulter un avocat spécialisé en droit de l'urbanisme.

votre ancien moulin est-il alimenté en électricité, en eau potable.

salutations

Par **jeansebastien**, le **07/05/2021** à **09:54**

Consulter un avocat spécialisé en droit d'urbanisme, j'imagine que ce n'est pas gratuit...

Le bâtiment n'est pas raccordable aux réseaux publics, si c'est cela que vous voulez savoir.

Sinon, il dispose bien de l'eau d'un puits, rendu potable par un petit appareil électrique, et il dispose bien de l'électricité avec quelques panneaux solaires.

Par **youris**, le **07/05/2021** à **10:29**

si vous voulez contester le refus de votre commune, vous ne pourrez pas faire l'économie d'une consultation d'un spécialiste en droit de l'urbanisme.

Par **jeansebastien**, le **07/05/2021** à **12:55**

Ah dommage, dans ce cas je ne saurai probablement jamais.

Merci quand même.

Par **youris**, le **07/05/2021** à **13:18**

la décision vous appartient.

Par **beatles**, le **07/05/2021** à **13:48**

Bonjour,

Bien que [ce lien](#) fait référence à une version antérieure du Code de l'urbanisme, un repérage n'a pas le sens que vous voulez lui donner ; mais je pense que les conditions n'ont pas changé et que votre moulin ne les respecte pas entièrement.

Le mieux serait de vous faire expliquer la signification exacte par le service de l'urbanisme.

Cdt.

Par **jeansebastien**, le **07/05/2021** à **14:55**

Merci, je vais tenter cette option.

En attendant, si certains savent, qu'ils n'hésitent pas à me donner leur réponse.

Par **Marck_ESP**, le **07/05/2021** à **15:05**

Bonjour Jeansébastien

Le mot repéré ici, signifie certainement enregistré, noté, marqué...

Par **Yukiko**, le **08/05/2021** à **00:09**

Bonjour,

En principe, en zone agricole, une construction a pour destination l'agriculture. L'article L 151.11 prévoit toutefois des exceptions : le PLU peut désigner les bâtiments susceptibles de changer de destination. A contrario, un bâtiment qui ne figure pas sur la liste des exceptions prévues par le PLU ne peut changer de destination. Pour que votre ancien moulin puisse changer de destination, il faudrait une modification du PLU.

Par **beatles**, le **09/05/2021** à **09:50**

[quote]

En attendant, si certains savent, qu'ils n'hésitent pas à me donner leur réponse.[/quote]

Je n'interviens pas à nouveau pour prétendre savoir mais pour sembler avoir compris en comparant la réponse du service de l'urbanisme et [le lien fourni](#) :

[quote]

Attention : Les bâtiments non repérés sur le document graphique du PLU ne pourront pas changer de destination.[/quote]

Le document graphique évoqué ne peut être qu'un document particulier qui répertorie (repère) les constructions pouvant faire l'objet d'un changement de destination (habitation dans votre cas).

Pour cela il faut respecter des obligations de viabilité énumérées dans le lien ; en particulier le raccordement aux réseaux publics que votre moulin ne possède pas.

Donc votre moulin n'est pas repéré comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination et l'article [L.151-11 du CH](#) n'a aucun intérêt pour vous pas plus le L.151-13 ainsi que les L.332-6, L.332-6-1 et 332-15.

Votre construction étant déjà existante, il m'étonnerait fort que la Commune finance une

extension et il est possible que même si vous vous engagez à la financer (c'est pas donné) elle ne vous l'accordera pas pour causes environnementales.

Par Yukiko, le 09/05/2021 à 12:51

[quote]Le PLUi évoque la possibilité de changer la destination en habitation des bâtiments situés en zone agricole comme celui-ci, donc à priori je n'arrive pas à trouver de justifications pour ce refus.[/quote]

Le PLUi évoque la possibilité de changer la destination en habitation de **certains bâtiments comme prévu à l'article L 151-11 du code de l'urbanisme** :

I.-Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

...

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.

Or le PLUi ne désigne pas l'ancien moulin, qui n'est pas actuellement à usage d'habitation, **comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination**. Dès lors il ne peut qu'être opposé un refus à la demande de changement de destination, **indépendamment de toute considération de branchement à un réseau d'alimentation en eau ou en électricité ou de possibilité d'accès des services de secours**. C'est ce qu'a répondu le service de l'urbanisme et rien d'autre.

Le PLUi peut désigner ces bâtiments soit en les mentionnant explicitement dans le texte du règlement, soit en les faisant apparaître sur un document graphique inclus dans le règlement. Généralement, le texte du règlement renvoie à un document graphique.

Un PLU comporte plusieurs documents (article L 151-7) , dont le règlement qui fixe les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols (article L 151-8). C'est sur le règlement que s'appuient les réponses aux demandes d'autorisation d'urbanisme.

Le seul moyen d'obtenir l'autorisation de changer la destination actuelle de l'ancien moulin en destination d'habitation serait une modification du PLUi qui désignerait cette construction comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Par beatles, le 09/05/2021 à 14:40

Si je comprends bien jeansebastien demandant à ceux qui connaissent de répondre, comme vous ne faites pas de réserve sur vos compétences, cela signifie que vous êtes une spécialiste reconnue du Code de l'urbanisme et en particulier concernant le changement de destination dans les zones agricoles, qui se résumerait donc à l'évocation de l'article L.151-11 du CH.

Il ne faut jamais aller plus vite que de la musique ni s'appuyer sur un déni.

Le déni c'est jeansebastien qui refuse de comprendre ce qu'il ne veut pas entendre à savoir que l'obligation première pour pouvoir changer de destination c'est d'être raccordé aux réseaux publics (question de youris) ; ceci en plus d'une certaine mauvaise foi en jouant sur repéré (document spécifique faisant une distinction) en l'assimilant à relevé (cadastre)

Donc débater sur les possibilités que peut ouvrir l'article L.151-11 du CH est complètement hors sujet.

Mais comme il est d'usage suite à vos interventions très personnelles :

[quote]Comme vous aimez avoir le dernier mot, on vous le laissera.[/quote]

Par Yukiko, le 09/05/2021 à 15:50

Le motif de refus du changement de destination ne sera pas l'absence de raccordement aux réseaux mais l'absence de désignation de la construction dans le PLU et ce en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme. Jusque là, on est complètement dans le sujet : **la réponse à la question posée est contenue dans le PLU et l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.**

Cela dit, quoiqu'on déborde alors du sujet, on peut se demander pourquoi l'ancien moulin n'a pas été désigné, repéré, sélectionné – peu importe le terme – dans le PLU comme une des exceptions prévues par le code de l'urbanisme. Il est possible que les rédacteurs aient tenu compte de l'isolement de cette construction par rapport aux réseaux, mais on n'en sait rien. Il y a peut-être d'autres raisons. Elle a peut-être été tout simplement oubliée, allez savoir. Pour connaître ces raisons il faudrait interroger les rédacteurs du PLU et pour savoir si une modification du PLU serait envisageable, il faudrait interroger les membres de l'assemblée délibérante de l'intercommunalité.

L'absence de raccordement ou de possibilité de raccordement aux réseaux d'eau et d'électricité n'est pas rédhitoire pour une habitation isolée. Le plus décisif est un accès ouvert aux véhicules de secours. Mais s'il y a une voie d'accès suffisamment large, ce qui est vraisemblable, la seule contrainte serait l'aménagement d'une aire permettant à ces véhicules de faire demi-tour.

Par beatles, le 10/05/2021 à 10:37

[quote]

Pour connaître ces raisons il faudrait interroger les rédacteurs du PLU et pour savoir si une modification du PLU serait envisageable, il faudrait interroger les membres de l'assemblée délibérante de l'intercommunalité.

[/quote]

C'est à dire les réunir (convocation) ou les interroger individuellement (interrogatoire) et leur demander de se justifier !

Alors que je concluai dans ma première intervention :

[quote]

Le mieux serait de vous faire expliquer la signification exacte par le service de l'urbanisme.

[/quote]

Donc à partir de cette dernière tout le reste pour rien !