



# Règles d'urbanisme bloquantes

Par **Cedric Bailleul**, le **07/12/2018** à **20:46**

Bonjour à tous,

Couple de trentenaires voulant nous lancer dans la réfection d'une vieille ferme délabrée pour en faire notre foyer familial, nous venons d'avoir une information qui remet en cause tout notre projet. Il s'agit d'une disposition de l'article L151-11 du Code l'urbanisme qui prévoit la possibilité de « taguer » ou non les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'un changement de destination.

Cette disposition n'a jamais été mentionnée par notre notaire et est invisible dans la partie rédigée du PLU mais uniquement dans le plan de zonage (bâtiment noirci).

Or, un bâtiment essentiel à notre projet n'est pas tagué alors que c'est un bâtiment très proche de l'habitation avec un caractère architectural correspondant aux fermes flamandes avoisinantes et qui présente un très bon état.

Notre notaire affirme ne pas avoir eu connaissance de cette disposition et admet son erreur (évoque même le défaut de conseil). Nous ne désirons pas attaquer notre notaire mais juste faire avancer notre projet car nous nous sommes déjà attaché à notre coin de paradis.

Nous ne savons plus vers qui nous tourner pour avoir des renseignements sur les conditions qui ont amené à cette décision de "tag" et nous trouvons cette pratique totalement arbitraire étant donné que notre voisine a tous ses bâtiments de tagués (dont un vieux hangar et des annexes en ruine).

Nous avons à cœur de mener à bien ce projet, quitte à y apporter les modifications adéquates pour être dans notre droit. Mais nous ne savons plus ce qui nous est possible ou impossible de faire.

Peut-on contester ou demander à ajouter un bâtiment à cette liste ?

Peut-on demander une dérogation ?

Peut-on changer l'usage sans en changer la destination ?

En fait tout est source de questionnement... La vraie question : "qu'a t-on le droit de faire ?"

Merci à tous pour votre aide, en espérant que cette bouteille à la mer ne coulera pas.

Bonne fin de journée

Cordialement,

Cédric

Par **Josh Randall**, le **10/12/2018** à **10:46**

Bonjour

[citation]Peut-on contester ou demander à ajouter un bâtiment à cette liste ?[/citation]

Contester ? Cela reviendrait à attaquer le PLU en estimant qu'il est illégal  
Demander l'ajout de ce bâtiment dans l'inventaire des bâtiments susceptibles de changer de destination? Il faut demander une modification du PLU.

[citation]Peut-on demander une dérogation ?[/citation]

Oui mais la décision, si elle vous est favorable, serait illégale car elle ne respecterait pas le PLU

[citation]Peut-on changer l'usage sans en changer la destination ?[/citation]

C'est à dire ??

Par **Antonin CHOLET**, le **16/12/2018** à **12:55**

Cher Monsieur,

Les bâtiments susceptibles de faire l'objet d'un changement de destination en zone agricole en application de l'article L.151-11 du code de l'urbanisme sont identifiés dans le cadre de l'élaboration des plans locaux d'urbanisme, après enquête publique. Ce changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site.

La destination des bâtiments non référencés ne peut donc être modifiée à ce titre.

Une étude complète de votre dossier et des documents d'urbanisme applicables est nécessaire pour envisager la faisabilité de votre projet. Je vous invite en ce sens à vous rapprocher d'un avocat.

Cordialement,