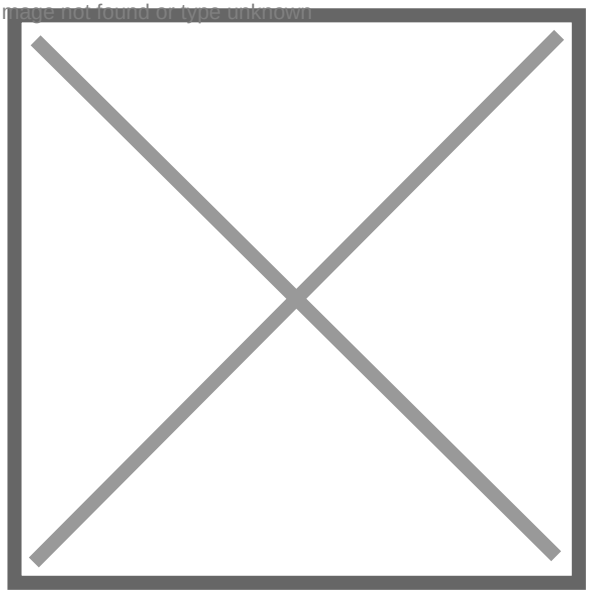
Image not found or type unknown



Construire un logement neuf dans un corps de ferme

Par **davidc**, le **21/09/2015** à **11:55**

Bonjour,
mon épouse et moi allons racheter un corps de ferme qui n'est plus en activité depuis le décès de mon beau père (agriculteur en retraite),afin de ne pas perdre le patrimoine familiale. ce corps de ferme n'est plus en activité depuis plus de 02 ans. la maison principale dite de fonction ou maison de maître de 440 m2 est insalubre et inhabitable car trop de frais à engendrer. Avons nous le droit de la démolir pour construire une maison neuve à 10 mètres dans le jardin ou devons nous faire une extension pour établir notre logement ce qui ferait une surface habitable assez conséquente, 600m2. on nous dit qu'on a pas le droit de construire car pas agriculteur alors que la ferme ne sera plus jamais en activité agricole. comment pouvons nous nous y installer? les autres longère sont trop onéreuse pour une rénovation. Avec un changement de destination est-il possible de faire une nouvelle habitation, ou alors Un dépassement du COS et du volume constructible peuvent être autorisés par le conseil municipal, notamment. Merci de m'aider.

Par **cocotte1003**, le **21/09/2015** à **12:35**

Bonjour, vous ne pouvez pas démolir et reconstruire comme ça, il faut un permis de construire avec un architecte si vous dépassez les 180 m2. Avez vous déjà les réseaux, eau, électricité...., cordialement

Par **davidc**, le **21/09/2015** à **13:49**

bonjour et merci pour votre réponse.

voici l'historique.
Mon épouse a choisi de racheter le corps de ferme de ses parents aujourd'hui décédés à ses sœurs.cette ferme est depuis plus de deux ans sans activité agricole et ne le sera plus. la maison principale dite de fonction qui mesure plus de 13 m de haut pour une surface de 440 m2 est devenu insalubre et un gouffre financier de par son ampleur. elle donne sur un jardin assez conséquent. nous avions décider de la faire démolir afin de construire une nouvelle habitation au milieu du jardin.on nous a dit qu'en démolissant la maison principale dite de fonction qu'on ne pouvait pas construire de nouveau logement dans ce jardin car non agriculteur.
Rénover les autres longère pour y habiter sont hors budget.
comment réussir à démolir la maison principale et à construire notre maison pour qu'on arrive enfin à s'installer.
on récupère bien entendu le réseau d'eau et elélectrique de la maison à démolir. la mairie comprend nos préocupations mais ne semble pas maitriser le sujet
cdt

david

Par **talcoat**, le **21/09/2015** à **19:00**

Bonjour,
Il faudrait connaître déjà s'il existe un document d'urbanisme, POS,PLU? et la zone NC ou A sans doute? Ce que dit le règlement de zone? Ou à défaut si c'est le RNU qui s'applique.
De toutes façons, il est peut probable que vous soyez autorisé à construire n'étant pas agriculteur (sauf en zone STECAL) quant au changement de destination en conservant l'existant il est soumis en plus à l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles...
Cordialement

Par **davidc**, le **22/09/2015** à **10:51**

bonjour,
pouvez vous m'éclairer sur ce qui suit.

Construction de tiers à proximité de bâtiments agricoles:

"Afin de les préserver de tout mitage, les espaces agricoles et naturels sont inconstructibles. Exceptionnellement,
des habitations de tiers peuvent cependant être admises. Ainsi, l’implantation de maisons neuves peut être admise
de manière limitée pour les communes dotées d’un PLU (art R123-8 du code de l’urbanisme),

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

voire exceptionnelle,
pour les communes sans document d’urbanisme (art L111-1-2 du code de l’urbanisme).
Art. R123-8 du Code de l’Urbanisme : En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions
peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne
portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels
et paysages.
Art. L111-1-2 du Code de l’Urbanisme : En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale
opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des
parties actuellement urbanisées de la commune : Les constructions ou installations, sur délibération motivée du
Les Outils de la Charte Agriculture-Urbanisme de la Vienne
Fiche n°6 – Les Constructions en zone agricole
Novembre 2011
Page 2 sur 4conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la
population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels
et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de
dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L110 et aux dispositions des
chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités
d'application.
Lorsque l'implantation ou l'extension d'un bâtiment agricole est soumise à une distance vis à vis des habitations de
tiers, la même exigence d'éloignement est imposée, par la loi, pour toute nouvelle construction de tiers et tout
changement de destination.
Notion de tiers : hormis le conjoint, les enfants de l'exploitant et ses employés logés par ses soins, toute
personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole."

En fait on m'autorise à faire une extension à la maison principale avec une sruface de 130 m2 mais à une fin non habitable (style salle de jeu, buanderie....) qui se trouvera à l'endroit même ou nous souhaitons construire notre maison.
Mais de ce fait je me retrouve avec une surface au sol totale de 600m2. bonjour les taxes..

Ma question: pourquoi on m'autorise un construction en extension et non un simple maison au même endroit.la commune n'a pas de PLU.

cdt

david

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés

Par **talcoat**, le **22/09/2015** à **16:21**

Bonjour,
Si vous êtes dans une commune dépourvue de document d'urbanisme c'est le RNU qui s'applique -règlement nationale d'urbanisme avec pour conséquence l'interdiction de construire en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune (PAU): c'est la règle de la construction limité.

Il existe quelques exceptions dont une pourrait vous être appliquée suivant l'art. L 111-1-2 permettant d'autoriser les constructions destinées à l'habitation comprises dans une enceinte agricole (se qui suppose de garder l'existant).
Autrement, le changement de destination est possible ou une extension faible sont admises.
Cependant, toutes ces situations passent par l'avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles dont les pouvoirs ont été renforcés par la loi ALUR.
Cordialement

Par **davidc**, le **24/09/2015** à **09:04**

bonjour,

Merci pour votre réponse.

Maintenant dans l'hypothèse de s’installer dans un longère et en faire notre résidence principale dans ce corps de ferme, pouvons nous faire démolir l'ancienne maison principale.
Vu que l'on sera chez nous et logeant dans un bâtiment autre y a t il encore des raison pour nous empêcher de démolir la grande maison d'habitation devenue inhabitable et trop onéreux pour la rénover.
Merci de m'éclairer
cdt
David

Par **talcoat**, le **24/09/2015** à **19:19**

Bonjour,
Vous pouvez choisir le bâtiment dont vous solliciterez le changement de destination et à terme arbitrer la démolition des bâtiments vétustes, un permis de démolir n'étant exigé que si vous êtes en secteur protégé.
Voyez si le maire est favorable à un tel projet ainsi que la préfecture qui préside la CDCEA.
Cordialement

Copyright © 2025 Experatoo.com - Tous droits réservés