



Déclaration préalable en zone A

Par **Lbreuil**, le **01/11/2025** à **16:02**

Bonjour,

J'ai un souci d'interprétation du PLU pour une DP en zone agricole. Sur un bâtiment secondaire existant non clos en marge d'une habitation en cours de construction, je souhaiterais déposer une déclaration préalable afin de fermer et changer l'affectation du bâtiment pour en faire un espace de stationnement ne créant pas de surface de plancher au vu de l'article R.111-22 du CU.

Rien dans le règlement de la zone A n'évoque le changement d'affectation d'un bâtiment existant ne créant pas de surface de plancher... tout ce qui est dit concerne la construction de bâtiment et création de surface de plancher. Qu'en pensez-vous ? Merci pour vos réponses

Page 96

<https://www.cc2morin.fr/wp-content/uplo ... ment-3.pdf>

Par **Marck.ESP**, le **02/11/2025** à **08:37**

Bonjour et bienvenue,

Le règlement de la zone A (agricole) de votre PLU se concentre principalement sur les constructions nouvelles et leur compatibilité avec l'activité agricole, la création de surface de plancher comme critère de contrôle et les annexes et extensions limitées en taille et usage.

Sauf erreur, je n'y vois pas de disposition explicite interdisant le changement d'affectation d'un bâtiment existant, notamment si ce changement ne génère pas de surface de plancher.

L'affectation à des usages non agricoles est strictement encadrée par le règlement. La transformation d'un bâtiment existant en garage/stationnement annexe à une habitation (sauf s'il s'agit d'une annexe existante que vous modifiez peu) n'est pas une destination mentionnée... MAIS cela ne signifie pas que votre projet ne pourrait pas être recevable via une déclaration préalable, sous réserve de conformité aux autres règles du PLU.

Il est généralement recommandé de consulter le service d'urbanisme de votre mairie pour obtenir des précisions sur l'interprétation du PLU concernant les changements d'affectation, car les règlements varient d'une commune à l'autre et des adaptations restent possibles après débat. Prenez RDV...

Par **Lbreuil**, le **02/11/2025** à **19:26**

Bonsoir Marck,

Je vous remercie d'avoir pris le temps de lire le PLU en question et pour votre réponse. Votre lecture et compréhension du règlement est en effet l'idée que je m'en fais mais étant dans une zone grise du PLU, je comprends qu'il n'y a rien d'évident et que l'urbanisme de ma commune pourrait trouver prétexte à refuser la déclaration préalable sur beaucoup de points. Suivant vos conseils, j'ai commencé par prendre rendez-vous avec l'architecte conseil de la communauté de communes dont dépend cette municipalité afin de lui exposer mon projet et je prendrai rendez-vous avec l'urbaniste par la suite.

Ayant déjà fait beaucoup de recherche à ce sujet, en prévision d'un refus possible, voici les points que je voudrais mettre en avant sur un ton plus ou moins juridique en fonction du premier contact avec le service urbanisme de la commune. Que pensez-vous de cette argumentation et quels pourraient en être les points faibles? Est ce que le fait de convertir un bâtiment dont la destination n'a jamais été modifiée depuis son usage agricole en espace de stationnement rattaché à une habitation représente malgré tout un changement de destination ? Le PLU annonce clairement que toute construction qui ne soit pas liée à l'agriculture est interdite. Est-ce que cela n'exprime pas implicitement que tout changement de destination est interdite? Serait-il possible d'argumenter d'avantage sur le principe d'unité foncière ?

En vertu du principe de hiérarchie des normes, le Code de l'urbanisme s'applique de manière supplétive lorsque le Plan local d'urbanisme (PLU) ne prévoit pas de dispositions spécifiques.

Ainsi, en l'absence d'interdiction expresse dans le PLU, il convient d'examiner le projet au regard des dispositions nationales applicables, notamment celles relatives à la création de surface de plancher, au changement de destination et à la modification d'aspect extérieur des constructions existantes.

-Absence d'interdiction du changement d'affectation

Aucune disposition du règlement du PLU, et notamment aucune des prescriptions applicables à la zone A (articles A.1 à A.16), n'interdit expressément le changement d'affectation d'un bâtiment existant dès lors qu'il ne résulte ni création de surface de plancher, ni modification de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Le PLU prohibe uniquement la clôture d'un bâtiment lorsque cette opération entraîne la création d'une surface de plancher. Or, dans le cas d'un espace de stationnement, la clôture envisagée ne génère aucune surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme.

-Silence du PLU sur les changements de destination

Le règlement du PLU ne contient aucune disposition relative :

-au changement d'usage ou d'affectation d'un bâtiment existant,

-ni à la reconversion de constructions existantes en usage de stationnement ou d'annexe non agricole.

Ce silence réglementaire place le projet hors du champ d'application du PLU stricto sensu, sans pour autant le rendre illégal. En effet, en l'absence de règles locales contraires, les dispositions du droit national de l'urbanisme s'appliquent pleinement.

Réforme de 2015 – Articles R.151-27 et suivants

Depuis la réforme issue du décret du 28 décembre 2015, le changement de destination d'un bâtiment est défini par référence aux cinq grandes catégories de destination énumérées à l'article R.151-27 du Code de l'urbanisme (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat/industrie/entrepôt, équipements collectifs/agricoles).

Le changement de destination n'est soumis à autorisation que si le projet entraîne un passage d'une de ces destinations à une autre (R.151-28 et R.151-29).

Or, l'aménagement d'un espace de stationnement ne constitue ni une destination, ni une sous-destination autonome au sens de ces dispositions. Il s'agit d'un usage accessoire pouvant être rattaché à l'une quelconque des destinations principales.

Le terrain est désormais à usage principal d'habitation

Le terrain a été reclassé et un permis d'habitation accordé, il a donc été acté le changement de vocation globale du site.

En acceptant la conversion d'un terrain agricole en terrain destiné à accueillir une habitation, en vertu de l'article R.151-29 l'urbanisme a accepté que l'ensemble des bâtiments présents sur ce terrain soit des locaux accessoires au bâtiment d'habitation principal et qu'il soit réputés avoir la même destination que le local principal.

En délivrant ce permis, l'administration a accepté le changement de destination principale du terrain (de "agricole" vers "habitation").

Le bâtiment principal autorisé est désormais le local principal à usage d'habitation.

le bâtiment secondaire n'est pas utilisé pour une activité agricole réelle, il n'a pas de vocation autonome (pas une exploitation agricole active, ni une entreprise, etc.), il devient juridiquement un "local accessoire" à l'habitation principale.

En vertu de R.151-29, il est réputé avoir la même destination que le bâtiment principal, donc "habitation", sauf si une autorisation explicite en dispose autrement.

En conséquence, le projet envisagé ne relève pas d'un changement de destination au sens du Code de l'urbanisme.

Articles L.151-11 et L.152-6-5 du Code de l'urbanisme

Article L.151-11

Cet article autorise le PLU à identifier les bâtiments existants pouvant changer de destination, mais ne rend pas une telle interdiction automatique en cas de silence du règlement.

Ainsi, le défaut de mention dans le PLU n'interdit pas le changement de destination, dès lors que celui-ci respecte les autres règles d'urbanisme applicables. "ne compromette pas l'exploitation agricole et ne porte pas atteinte aux paysages".

Article R.421-17

Doivent être précédés d'une déclaration préalable

a) Les travaux ayant pour effet de modifier l'aspect extérieur d'un bâtiment existant, à l'exception des travaux de ravalement ;

b) Les changements de destination d'un bâtiment existant entre les différentes destinations définies à l'article R. 151-27; pour l'application du présent alinéa, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal et le contrôle des changements de destination ne porte pas sur les changements entre sous-destinations d'une même destination prévues à l'article R. 151-28 ;

Absence de création de surface de plancher

Aux termes de l'article R.111-22 du Code de l'urbanisme, la surface de plancher correspond à la somme des surfaces closes et couvertes d'un bâtiment dont la hauteur sous plafond excède 1,80 m.

Or, le projet de clôture d'un espace de stationnement ne crée pas de surface close au sens de cette article.

Dès lors, il n'y a pas création de surface de plancher et donc aucune infraction au PLU.

Régime d'autorisation applicable

Conformément à l'article R.421-17 du Code de l'urbanisme :

-sont soumis à déclaration préalable les travaux modifiant l'aspect extérieur d'un bâtiment existant,

-ainsi que les changements de destination entre les différentes destinations de l'article R.151-27.

En l'espèce :

-le bâtiment constitue un local accessoire du bâtiment principal,

-l'aménagement en espace de stationnement à usage privé ne constitue ni un changement de destination, ni une création de surface de plancher,

-seule la modification de l'aspect extérieur justifie une déclaration préalable.

Conformité du projet au PLU et au droit national

Le projet :

-ne contrevient pas aux articles A.1, A.2 ou A.9 du PLU (aucune nouvelle construction, emprise au sol ou surface de plancher),

-concerne un bâtiment existant et connu des services de l'urbanisme et du cadastre,

-ne remet donc pas en cause l'existence de ce bâtiment ni son intégration au site,

-respecte la vocation agricole de la zone, dès lors qu'il ne crée pas d'usage concurrent ou incompatible.

En conséquence, le PLU étant silencieux, le Code de l'urbanisme s'applique pleinement et le projet demeure juridiquement recevable, sous réserve du dépôt d'une déclaration préalable pour modification d'aspect extérieur.

Conclusion

Le projet de clôture et d'aménagement d'un bâtiment existant en espace de stationnement :

-n'entraîne pas de changement de destination au sens des articles R.151-27 à R.151-29 du Code de l'urbanisme,

-ne crée pas de surface de plancher,

-ne contrevient à aucune disposition du PLU,

-et relève uniquement du régime de la déclaration préalable au titre de la modification d'aspect extérieur (R.421-17 CU).

Le projet est donc conforme au droit applicable et ne peut être refusé au seul motif de son implantation en zone A.

Par **Marck.ESP**, le **03/11/2025 à 09:20**

Vous êtes donc "armé" pour aller à un RDV avec le service de l'urbanisme.

Par **Marck.ESP**, le **03/11/2025 à 17:00**

Remonté page 1 au dessus des spams