



Refus Division maison en zone A

Par **Thierry387**, le **24/10/2024** à **10:57**

Bonjour,

Je souhaite diviser ma maison d'habitation qui se situe en zone A. Je voudrai en effet pouvoir vendre une partie de la maison. En me renseignant, j'ai vu que ce type d'opération ne nécessite pas d'autorisation particulières.

J'ai voulu en être sur et j'ai demandé à la mairie.

Elle m'a répondu que la création de nouveau logement était stritement interdit en me citant cette partie du Plu :

"seules sont admises la rénovation et l'extension limitée des constructions déjà existantes dont le clos et le couvert sont assurés et relevant de la sous-destination logement sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site. Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation déjà existants situés dans la zone A ou As sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site."

Je ne vois pas du tout ou cela est marqué dans ce texte... Je suis complètement perdu. La Mairie peut elle réellement interdire cela ?

Merci d'avance pour votre aide

Par **Marck.ESP**, le **24/10/2024** à **11:06**

Bonjour et bienvenue

En général,, en zone A, qui est généralement dédiée à la protection des espaces agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées. Localement, je vous conseille de consulter en détail le règlement annexé au PLU.

Par **Karpov11**, le **24/10/2024** à **12:52**

Bonjour,

J'aurais aimé poser 3 questions à votre mairie:

- 1) La vente d'un bien ou d'une partie d'un bien constitue-t-elle une opération d'urbanisme?
- 2) Empêcher un administré de disposer de son bien comme il l'entend constitue-t-il un abus de pouvoir?
- 3) Connaissez-vous l'article 544 du Code civil "*La propriété est le droit de jouir et **disposer** des choses de la manière la plus absolue, pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements*".

Cordialement

Par **Ramotte**, le **24/10/2024** à **15:24**

Bonjour.

La question pourrait se poser de savoir si les travaux éventuellement nécessaires pour diviser un bien en deux logements sont une opération d'urbanisme.

Dans votre cas, s'agit-il d'une division du sol permettant de faire deux maisons mitoyennes ? Des travaux pour faire des ouvertures, telle une nouvelle porte d'entrée du nouveau logement, sont-ils nécessaires ?

Subsidiairement, s'agit-il sinon de soumettre le bien à une division en volumes, ou une division en lots de copropriété ? Avec ou sans modification de la construction ?

Par **Thierry387**, le **24/10/2024** à **19:27**

Bonjour et merci pour vos reponses !

La division n'entraînerait aucun travaux car la maison est faite déjà avec deux parties indépendantes. Cette deuxième partie servait actuellement pour accueillir la famille, amis etc..

Il s'agirait vraiment juste de séparer la deuxième partie de la maison pour la vendre à quelqu'un.

Mais on me dit que même si aucune demande n'est nécessaire pour faire ceci, il reste interdit d'un point de vue du Plu, en citant le texte que j'ai mis dans mon premier message. Du fait que cela va créer un nouveau logement, car un deuxième propriétaire.

Incompréhensible car je ne vois pas dans ce texte quelque chose qui interdit clairement ceci. Et en recherchant sur le net, je trouve que pas mal d'infos qui disent qu'ils ne peuvent pas

vraiment réglementer ceci..

Je suis vraiment perdu

Par **Karpov11**, le **25/10/2024** à **06:39**

Rebonjour,

Relisez ma réponse ci-dessus et, notamment, l'article 544 du Code civil qui semble pourtant très clair: vous disposez comme vous l'entendez de votre bien.

Dans la hiérarchie des normes, un Code est, bien entendu, supérieur à un PLU.

Je suis d'accord avec vous: rien dans le texte que vous citez n'indique que la vente partielle d'un bien est interdite (ce serait de toute façon de l'abus de pouvoir)

Cordialement

Par **beatles**, le **25/10/2024** à **09:31**

Bonjour,

Rappel de l'article 544 du Code civil :

[quote]

*La propriété est le droit de jouir et disposer des choses de la manière la plus absolue, **pourvu qu'on n'en fasse pas un usage prohibé par les lois ou par les règlements.***

[/quote]

Vendre une partie de votre maison pour une activité autre qu'agricole est contraire au PLU local qui est un règlement d'urbanisme.

Cdt.

Par **Karpov11**, le **25/10/2024** à **09:50**

Rebonjour,

Je lis le PLU local que vous avez cité: "*Les annexes (y compris les piscines) aux bâtiments d'habitation déjà existants situés dans la zone A ou As sont autorisées à condition de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.*"

Je ne vois pas en quoi vendre une partie de votre maison compromettrait l'activité agricole et on peut raisonner par l'absurde: actuellement la totalité de votre maison ne compromet pas

l'activité agricole alors on se demande pourquoi, soudainement, si une partie de celle-ci était vendue cela compromettrait ladite activité.

Cordialement

Par **Karpov11**, le **25/10/2024** à **10:10**

Rebonjour (suite)

Ci-dessous l'article L126-17 du Code de la construction et de l'habitation (vous n'êtes pas concerné par les interdictions qui y sont énumérées):

Sont interdites, qu'elle soit en propriété ou en jouissance, qu'elle résulte de mutations à titre gratuit ou onéreux, de partage ou de locations :

1° Toute division par appartements d'immeubles qui sont frappés d'une interdiction d'habiter, ou d'un arrêté de péril, ou sont déclarés insalubres, ou comportent pour le quart au moins de leur superficie totale des logements loués ou occupés classés dans la catégorie IV mentionnée par la [loi n° 48-1360 du 1er septembre 1948](#) portant modification et codification de la législation relative aux rapports des bailleurs et locataires ou occupants de locaux d'habitation ou à usage professionnel et instituant des allocations de logement ;

2° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation d'une superficie et d'un volume habitables inférieurs respectivement à 14 m² et à 33 m³, les installations ou pièces communes mises à disposition des locaux à usage d'habitation nés de la division n'étant pas comprises dans le calcul de la superficie et du volume de ces locaux ;

3° Toute division d'immeuble en vue de mettre à disposition des locaux à usage d'habitation qui ne sont pas pourvus d'une installation d'alimentation en eau potable, d'une installation d'évacuation des eaux usées ou d'un accès à la fourniture de courant électrique, ou qui n'ont pas fait l'objet d'un constat de risque d'exposition au plomb prévu par l'[article L. 1334-5 du code de la santé publique](#) et d'une recherche de la présence d'amiante, ainsi que, le cas échéant, du diagnostic de l'état de conservation de l'amiante dans les matériaux et produits repérés, prévus par l'article L. 1334-12-1 du même code.

La division d'un immeuble bâti ou d'un groupe d'immeubles bâtis mentionnés au 1°, entre plusieurs personnes, par lots comprenant chacun une partie privative et une quote-part de parties communes est néanmoins autorisée lorsqu'il s'agit d'y réaliser des travaux de restauration immobilière déclarés d'utilité publique en application de l'[article L. 313-4 du code de l'urbanisme](#).

Cordialement

Par **beatles**, le **25/10/2024** à **10:38**

En revanche je lis :

[quote]

seules sont admises la rénovation et l'extension limitée des constructions déjà existantes dont le clos et le couvert sont assurés et relevant de la sous-destination logement sous réserve de ne pas compromettre l'activité agricole et la qualité paysagère du site.

[/quote]

La partie objet du sujet qui peut être une annexe, est destinée à l'habitation de « l'agriculteur » ; qu'il la réserve éventuellement pour accueillir la famille ou des amis n'a aucune influence.

La maison et ses annexes faisant partie de l'exploitation, rénover une partie pour la vendre à un tiers ne la destine plus à une exploitation agricole : ce qui est contraire au PLU.

Comment fera-t-il pour accueillir la famille ou les amis ?

Il serait intéressant de consulter les articles L.151-9, L.151-11 à L.151-13, R.151-17, R.151-22, R0151-23 et R.151-26 du Code de l'urbanisme.

[quote]

En général, en zone A, qui est généralement dédiée à la protection des espaces agricoles, seules les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole sont autorisées.

[/quote]

... correspond aux articles précités du Code de l'urbanisme.

La prétention de Thierry387 est contraire au Code de l'urbanisme et au PLU local.

Mais si ce dernier n'est pas d'accord il peut saisir le tribunal administratif à ses risques et périls.

Par **Marck.ESP**, le **25/10/2024 à 11:20**

Il s'agit uniquement d'un problème lié au zonage.

Je ne connais pas les détails du cas présenté, mais dans mon PLU, il est noté que si la maison est actuellement utilisée à des fins agricoles, il faudra obtenir un changement de destination pour la transformer en logement.

Cela nécessite une autorisation de la mairie, après avis conforme de la CDPENAF.

La vente doit se conformer aux règles du PLU, respect des restrictions sur les constructions et les aménagements

Par exemple, il peut être interdit d'effectuer des extensions ou des annexes.

Préparez un dossier de demande de changement de destination et soumettez-le à la mairie, le dossier doit inclure des plans détaillés et des justifications pour le changement.

PS... Si des travaux sont nécessaires pour rendre la maison conforme aux normes de logement, vous devrez obtenir les autorisations nécessaires et effectuer les travaux avant la

vente.

Par **Marck.ESP**, le **25/10/2024** à **11:21**

Il s'agit effectivement d'un problème lié au zonage.

Je ne connais pas les détails du cas présenté, mais dans mon PLU, il est noté que si la maison est actuellement utilisée à des fins agricoles, il faudra obtenir un changement de destination pour la transformer en logement.

Cela nécessite une autorisation de la mairie, après avis conforme de la CDPENAF.

La vente doit se conformer aux règles du PLU, respect des restrictions sur les constructions et les aménagements

Par exemple, il peut être interdit d'effectuer des extensions ou des annexes.

Préparez un dossier de demande de changement de destination et soumettez-le à la mairie, le dossier doit inclure des plans détaillés et des justifications pour le changement.

PS... Si des travaux sont nécessaires pour rendre la maison conforme aux normes de logement, vous devrez obtenir les autorisations nécessaires et effectuer les travaux avant la vente.

Par **Thierry387**, le **26/10/2024** à **16:30**

Bonjour,

Quelques précisions. Cette maison a déjà la destination habitation et non agricole. Elle n'a jamais été utilisée à des fins agricole depuis que je l'ai achetée il y a 45 ans. Il n'y a donc pas de changement de destination à faire.

Par **Marck.ESP**, le **26/10/2024** à **18:55**

Il vous faut quand même consulter de près le règlement du PLU.

Le mieux étant de prendre rdv avec le service de l'urbanisme de l'Epci concerné.

Par **beatles**, le **27/10/2024** à **08:35**

25/10/2024 à 09:31 :

[quote]

Vendre une partie de votre maison pour une activité autre qu'agricole est contraire au PLU

local qui est un règlement d'urbanisme.

[/quote]

25/10/2024 à 10:38 :

[quote]

La maison et ses annexes faisant partie de l'exploitation, rénover une partie pour la vendre à un tiers ne la destine plus à une exploitation agricole : ce qui est contraire au PLU.

[/quote]

Ne pas sortir changement de destination du contexte de ces rappels.

En zone A l'activité des propriétaires est en principe agricole et il faut bien que ces derniers aient des habitations pour vivre.

Peu importe que certains aient cessé toutes activités agricoles, la parcelle et toutes constructions édifiées restent destinées à l'activité agricole et ne peuvent être cédées que pour continuer cette activité.

Si vous jugez qu'il n'y a pas changement de destination, suite à une éventuelle rénovation, faites en part à votre service d'urbanisme et si besoin est, comme je l'ai écrit le 25/10/2024 à 10:38, libre à vous de contester devant le tribunal administratif.