



Transformer un ancien bâtiment agricole en en habitation



Le changement de destination :

Lorsqu'un bâtiment, comme une grange, est à usage agricole, il est considéré par l'administration comme non habitable. Pour **transformer ce bâtiment agricole en surface habitable**, il vous faut donc le faire changer de destination.

Ce **changement administratif et fiscal est indispensable pour obtenir le permis de construire** désormais obligatoire en cas de travaux lors d'un changement de destination d'un local.

Selon les cas, l'autorisation requise peut être acceptée ou refusée par la mairie en fonction de la nature et de la situation géographique du bâtiment. Il convient, donc, de se renseigner auprès du service instructeur en amont du projet.

Quelle demande d'autorisation d'urbanisme :

Dès lors que des travaux sont entrepris à l'intérieur du bâtiment (création de cloisons, installation de sanitaires, ...), et à l'extérieur (modification de façade, création d'ouverture, extension, ...) une autorisation préalable sera nécessaire pour faire ces travaux.

Si la surface créée est supérieure à 20 m², une demande de permis de construire sera nécessaire. Si elle est inférieure, il faudra déposer une déclaration préalable de travaux.

Le recours à un architecte :

Sachant que la rénovation d'un bâtiment agricole implique souvent la création de grands volumes habitables (surface au sol + surface à l'étage), la question de savoir s'il faut prendre un architecte pour transformer le bâtiment en habitation se doit d'être posée. Et sur ce point, la règle est la même pour tout type de local : dès lors que l'emprise au sol ou la surface de plancher dépasse 150 m², le recours à un architecte est obligatoire.

La réglementation thermique :

Dans le cas d'une rénovation d'une grange existante, le permis de construire n'est pas soumis aux obligations de la RT 2012, par contre, la rénovation doit, aujourd'hui, respecter les dispositions relatives aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des bâtiments existants (arrêté du 3 mai 2007).

À partir du 1^{er} janvier 2018, ces dispositions vont être modifiées. Elles concerneront :

- Les nouvelles exigences de performances thermiques pour les parois opaques et pour les parois vitrées (portes, vérandas, verrières ...)
- La ventilation,
- Les exigences sur le facteur solaire (remplacement de protection solaire, remplacement de fenêtres de toit ou remplacement de baies ...),
- Le chauffage / eau chaude sanitaire / refroidissement / ventilation,
- L'éclairage.

L'assainissement :

Lorsque la grange n'est pas raccordée aux réseaux d'eau et d'électricité, la mairie peut bloquer un permis de construire dès lors que les réseaux sont trop éloignés. Concernant plus spécifiquement l'assainissement, la mairie ne peut apposer de véto en raison de l'éloignement des installations de collecte, mais dans ce cas, le projet de réhabilitation doit comporter un système d'assainissement individuel aux normes.

CONCLUSION

En matière d'urbanisme, l'évidence d'une forte similitude avec un cas voisin n'est finalement jamais aussi évidente que ça ! D'une commune à l'autre et d'une zone à l'autre, les autorisations peuvent être soumises à des règles très différentes. Pour avoir l'assurance qu'une grange puisse obtenir le fameux sésame du changement de destination, il est indispensable en premier lieu de se rendre en mairie pour obtenir un certificat d'urbanisme.