

Question écrite n° 01768 de M. Philippe Leroy (Moselle - UMP)

- **publiée dans le JO Sénat du 06/09/2007 - page 1559**

M. Philippe Leroy demande à M. le ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables de bien vouloir lui apporter des précisions à propos des nouvelles règles applicables aux travaux et changements de destination affectant des constructions existantes et plus particulièrement sur la notion de locaux accessoires. Avant l'entrée en vigueur des nouvelles dispositions du décret du 5 janvier 2007 relatif au droit des sols, il n'était pas rare de voir des travaux réalisés dans les villages, souvent sans permis de construire, dans d'anciennes fermes, et notamment dans les granges, transformées en locaux d'habitation, qui étaient ensuite vendus séparément. Si les nouveaux articles R. 421-14 b) et R. 421-17 b) et g) du code de l'urbanisme, issus du décret précité, permettront désormais d'exiger, selon les cas, le dépôt d'un dossier de demande de permis de construire ou de déclaration préalable, la notion de local accessoire reste parfois difficile à interpréter. Il lui demande par conséquent de lui indiquer si, dans le cas de travaux tels que ceux présentés ci-dessus, il conviendra de considérer la partie grange comme local accessoire de la partie habitation (ce qui signifierait une absence de changement de destination et donc la non-soumission à permis ou déclaration préalable) ou comme partie d'immeuble faisant l'objet d'un changement de destination (soumission à permis ou déclaration préalable).

Réponse du Ministre d'État, ministre de l'écologie, du développement et de l'aménagement durables

- **publiée dans le JO Sénat du 29/11/2007 - page 2187**

Lorsqu'un ensemble de constructions agricoles a été désaffecté et est utilisé de façon continue pour l'habitation, la jurisprudence considère que cet ensemble ne constitue plus un ensemble agricole mais un ensemble d'habitation. En conséquence, dans ce cas, la transformation d'une grange en bâtiment d'habitation ne constitue pas un changement de destination. La réforme du permis de construire et des autorisations d'urbanisme n'a rien changé sur ce point. En revanche, les travaux susmentionnés ont, la plupart du temps, pour effet de transformer des surfaces hors oeuvre brutes en surfaces hors oeuvre nettes. Dans ces conditions, si les surfaces concernées sont supérieures à 10 mètres carrés, ces travaux doivent faire l'objet d'une déclaration préalable en application du g de l'article R. 421-17 du code de l'urbanisme.