

Rénover un ancien bâtiment agricole en logement



Dans nos villages, nombreux sont les anciens bâtiments agricoles qui ne sont plus utilisés par l'agriculture aujourd'hui.

Soucieux de préserver certains d'entre eux, le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) a autorisé leur transformation en logement ou en hébergement. En terme urbanistique, cette possibilité se nomme le changement de destination.



COMMENT SAVOIR SI MON ANCIEN BÂTIMENT AGRICOLE PEUT ÊTRE RÉNOVÉ ?

Le plan de zonage du PLUi identifie les bâtiments agricoles pouvant faire l'objet d'une transformation en logement ou en hébergement. On nomme cette identification le « pastillage ».

Pour pastiller les bâtiments, plusieurs critères ont été analysés :

- Le bâtiment doit être situé en zone agricole ou naturelle
- Le bâtiment doit présenter un intérêt architectural ou patrimonial : la bâtisse doit être en pierre et doit comporter des détails architecturaux spécifiques aux granges (grande ouverture centrale, encadrement des ouvertures en pierre, ...)
- Le bâtiment doit être en bon état : la rénovation d'une ruine n'est pas autorisée
- La transformation en logement ne doit pas gêner l'activité agricole à proximité

Pour consulter le plan de zonage, consultez le PLUi en ligne sur
www.terresdemontaigu.fr



QUELLE PROCÉDURE SUIVRE POUR RÉNOVER MON ANCIEN BÂTIMENT AGRICOLE ?

En fonction de la nature des travaux, vous devrez déposer soit un permis de construire, soit une déclaration préalable :

- si la transformation en logement ne s'accompagne d'aucun travaux sur l'extérieur du bâtiment (vous ne touchez ni à l'enduit, ni à la toiture, vous ne posez pas de nouvelles fenêtres ou de volets...), une déclaration préalable suffit.
- si la transformation en logement s'accompagne de travaux sur les façades extérieures du bâtiment, un permis de construire est requis.

Pendant l'instruction de votre dossier, la Commission Départementale de la Protection des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) ou la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), donneront leur avis sur votre projet.

Le bâtiment devra également être raccordé aux réseaux (eau potable, électricité) et à l'assainissement (ou à défaut, possibilité d'assainissement collectif).

En amont du projet, il est possible d'obtenir des conseils gratuits auprès de l'architecte du CAUE de la Vendée pour l'élaboration de votre projet.

Des permanences sont organisées tous les 15 jours à la Communauté de communes. Pour prendre RDV, contactez le CAUE au 02 51 37 44 95 ou par mail : caue85@caue85.com

COMMENT RÉALISER UNE RÉNOVATION DE QUALITÉ ?

Votre projet doit être réalisé de manière à mettre en valeur l'aspect patrimonial du bâtiment. Ainsi, le PLUi prévoit plusieurs règles à prendre en compte pour réussir une belle rénovation :

Respecter la composition des façades et le gabarit de la construction notamment dans le positionnement des ouvertures

Choisir des matériaux et des couleurs adaptés, en cohérence avec l'architecture initiale du bâtiment et son environnement

Réaliser un enduit avec des matériaux, des couleurs et des techniques adaptés à la nature du bâtiment

En cas de changement de toiture, installer des tuiles demi-rondes à dominante rouge ou de teintes mélangées selon les tonalités en usage dans le bocage vendéen.

Terres de Montaigu, communauté de communes Montaigu-Rocheservière

Service urbanisme
urbanisme@terresdemontaigu.fr
02 51 46 46 14

www.terresdemontaigu.fr

**TERRES DE
MONTAIGU**

Communauté de communes
Montaigu-Rocheservière