



Clos et couvert avec volets ?

Par Leogar

Bonjour,
J'ai besoin de fermer un bâtiment existant qui est une annexe d'une habitation pour lequel je n'ai pas le droit de créer de surface de plancher se trouvant en zone agricole.
Le bâtiment existe en mairie et est cadastré. Existerait t'il un moyen de se déroger au PLU de la commune afin de clore se bâtiment? D'autre part, la pose de volets coulissants devant les ouvertures, laissant passer l'air mais évitant les intrusions ferait il du bâtiment un bâtiment clos et couvert créant ainsi de la surface de plancher ?
Merci par avance pour vos réponses

Par yapasdequoi

Bonjour,
Vérifiez bien la définition de "clos et couvert".
Il semble que c'est équivalent à "hors d'eau" et "hors d'air".
Ainsi si vous laissez passer l'air avec des grillages par exemple, ce n'est pas hors d'air. Il existe des grilles qui préviennent les intrusions...
Mais avec des volets c'est plus litigieux.

Par Al Bundy

Bonjour,

La pose de volets va entrainer la création de surface de plancher.

En effet, la circulaire du 3 février 2012 précise "Sont également considérées comme surface de plancher les surfaces des niveaux non fermés en permanence dès lors qu'un obstacle est mis au passage ou à la circulation, indépendamment du caractère totalement hermétique et étanche du système de fermeture installé. Il en va ainsi de tout local doté d'un dispositif technique permettant l'installation d'éléments de fermeture, comme par exemple les locaux dont la fermeture est assurée par le biais d'une grille ou de tout dispositif amovible"

Par Leogar

Bonjour,
Merci pour vos réponses.
Cependant, je suis tombé sur cette discussion sur le forum des agents de la DDT qui semblent eux même ne pas comprendre la notion de clos-couvert malgré la circulaire de 2012. Un des intervenants faisant référence au code de la construction et de l'habitation semble indiquer que ce qui fait partie du second ?uvre tels que des volets amovibles ne suffit pas pour donner à un bâtiment un caractère ?clos".

<http://www.forumterritorial.org/forum/viewtopic.php?t=38432>

"selon le code de la construction, la définition de ce que recouvre la qualification du "clos-couvert" d'un ouvrage en cours de construction correspond à ce qui détermine le moment où l'édification de bâti passe de ce qui participe du gros ?uvre à ce qui participe du second ?uvre.

Cette classification revêt une grande importance puisqu'elle induit ce que recouvre la garantie décennale et celle biennale. Ainsi, tout élément fixe constitutif du gros oeuvre et instituant le "clos-couvert" d'un ouvrage seront couvert par la garantie decennale, tout autre fixe ou mobile consecutif au premier par la garantie biennale.

C est dans le qualificatif "fixe" que se précise la matérialité de cette limite entre gros et second ?uvre, et plus

spécifiquement dans la constitution même des menuiseries extérieures. En effet, le bâti fixe d'une baie (porte, fenetre, etc...) solidaire de la structure du bâtiment est considéré comme faisant parti du gros ?uvre, sa partie mobile (battant, coulissant, basculant et autre...) considérée comme faisant parti du second ?uvre.

Bien qu'un immeuble, quelle que soit sa destination, n'offre jamais l'étanchéité telle celle d'un sous marin, c'est donc son imperméabilité à l'eau et à l'air extérieurs qui détermine le moment de son "clos-couvert". ?

Par Al Bundy

Si vous lisez le post en entier il semble tourner en rond, et le second intervenant avance deux remarques très pertinentes.

L'analyse de votre projet se fait au regard du PLU et du code de l'urbanisme, pas au code de la construction et de l'habitation.

Par Leogar

Oui, tout à fait. De plus, c'est un bâtiment existant pas « en construction ». Mon problème n'a donc aucune solution, la PLU de la zone agricole dans laquelle je me trouve, interdisant formellement la création de toute nouvelle surface de plancher. Ayant été visité et volé a plusieurs reprises sur mon terrain et dans ce bâtiment, je suis dans l'obligation malgré tout d'installer un système de fermeture amovible afin de le sécuriser, que je retirerai si la mairie me le demande? si je ne le trompe pas, dans ce genre de situations les mairies envoient d'abord des courriers de mise en demeure de remettre les constructions dans leurs états d'origine avant d'engager des poursuites ?

Par Al Bundy

L'autorité doit mettre en ?uvre une procédure contradictoire avant de prendre des sanctions administratives (art. L.481-1 CU).

Donc ne tardez pas dès que vous recevez un tel courrier !

Par Leogar

C'est une petite mairie de campagne d'une commune où tout le monde fait un peu n'importe quoi, le PLU de la zone agricole bloquant tout le monde à la moindre demande? Je ne suis même pas sûr qu'ils entreprennent quoique ce soit si ils s'en rendaient compte. Je pense que la mairie m'enverra un courrier de mise en demeure avant d'engager des poursuites pénales ou autre. Je m'exécute sur le champ à ce moment là.

Par Leogar

D'autre part, Si l'ensemble des ouvertures avaient des volets sauf une que je me débrouillerais pour condamner d'une autre façon , camionnette garé devant par exemple. Le bâtiment ne pourrait pas être considéré comme clos ?

Par yapasdequoi

Avez-vous sérieusement examiné les possibilités de sécurisation sans forcément fermer les ouvertures : Des alarmes volumétriques ? une clôture sérieuse ? une vidéosurveillance ? des chiens de garde ? etc...

Ou alors vous voulez absolument contourner le PLU pour faire une utilisation non agricole (non avouable ?) de ce hangar ?

De toute façon si comme de nombreuses communes rurales votre commune ne sait pas faire respecter le PLU, l'environnement va continuer à se délabrer et les biens à se dévaluer.

Bonne continuation.

Par Leogar

J'habite dans un hameau de quatre maisons entouré par les champs et la forêt, les voles et cambriolage sont extrêmement fréquents dans la région. La clôture entourant mon terrain, n'a jamais dissuadé les assaillants. Je suis souvent en déplacement, prendre un chien n'est pas possible et j'ai déjà installé des spots à détecteurs et alarmes mais

avec les animaux sauvages et chats locaux, elle se déclenchait trop fréquemment, j'ai donc fini par la couper. Non, je ne cherche pas absolument à contourner le PLU, je cherche simplement la façon de clore mon bâtiment légalement malgré un PLU beaucoup trop contraignant et je pense avoir trouvé:

À la lecture de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme, j'apprends qu'un espace de stationnement clos pour véhicule motorisé ou non, n'est pas comptabilisé dans la surface de plancher d'un bâtiment ou d'un bien. Le bâtiment en question sert justement d'espace de stationnement. Dans cette logique, le PLU interdisant la création de surface de plancher ou de nouveaux bâtiments, je serai en droit d'obtenir une autorisation pour faire de ce bâtiment existant et cadastré un espace de stationnement clos et couvert, cela ne créant pas de surface de plancher.

Par CLipper

Bonjour Leogar,

Au foncier, comment ce bâtiment est désigné?

Je viens de m'apercevoir que j'ai une dépendance de mon habitation enregistrée en tant que " dépendance ? Ex local a velo".

Donc peut être que votre bâtiment est déjà déclaré comme dépendances, que vous payez déjà du foncier pour ce bâtiment en tant que dépendance.

Le PLU qui régleme/ définit les surfaces plancher max n'est peut être pas concerné par votre question...

Par Leogar

Bonjour Clipper,

Pour en rajouter à mes interrogations, c'est en effet un point dont j'ai oublié de parler. Le bâtiment en question semble déclaré aux impôts et cadastre en tant que bâtiment à usage d'habitation, pour quelle raison, je n'en sais rien. Sachant que ça n'a jamais été une habitation mais un bâtiment agricole.

Cependant, j'ai appris qu'il n'y avait aucun lien entre le cadastre/impôts et le service de l'urbanisme dépendant de la mairie. Il est apparemment assez fréquent qu'un bâtiment ancien est une affectation déclarée en mairie différente de celle déclarée au cadastre et il semblerait que seule l'affectation déclarée au service de l'urbanisme soit valable. Un bâtiment ne peut pas changer d'affectation sans déclaration d'urbanisme. Dans mon cas, si je fermais le bâtiment en question, je serai donc en règle vis à vis des impôts mais pas vis à vis de l'urbanisme.

Par CLipper

Bonjour Leogar,

Aucun lien entre le service de l'urbanisme et le cadastre ???

Et aucun lien entre le plus et la destination des batis déclarés au foncier ??!

Si votre bâtiment est imposée en tant qu'habitation, c'est encore plus étonnant de croire que vous ne pouvez pas le fermer.

S'il est imposé en tant que dépendance de l'habitation, c'est pareil il a déjà en quelque sorte sa surface de plancher et donc le fermer n'ajoute pas de surface de plancher

Êtes vous aller voir le descriptif du bien dans vos espace impotspointgouv ?

Y a t'il une seule taxe fonciere pour bati/habitation et bati/ce bâtiment.

Moi, j'ai compris que votre maison et ce bâtiment était sur une même parcelle, est ce le cas ?

Par Leogar

Sans trop m'avancer à ce sujet, j'ai eu connaissance aux fils des années où j'ai eu de très nombreux rapports avec les services d'urbanisme et de cadastre/impôts fonciers des communes où j'ai mené des projets immobiliers que ces deux services ne communiquent que très peu. Pour exemple, j'ai déjà été confronté à une différence de plusieurs dizaines de m2 déclarés à ces deux services pour un bien. Ou encore, à la suite d'une déclaration de fin de chantier ou d'un changement d'affectation, l'urbanisme ne le communique pas directement aux impôts / cadastre. C'est à vous de le déclarer aux impôts dans les 90 jours suivant la fin de chantier. Pour avoir déjà omis de déposer une telle déclaration j'ai pu constater le manque de communication entre les services.. il semblerait que mon problème d'affectation déclarée auprès des deux services en soit un exemple de plus.

Oui le descriptif aux impôts est bien habitation pour ce bâtiment.

Il s'agit en effet d'un bâtiment secondaire se trouvant sur la même parcelle qu'une habitation en construction.

D'autre part, je suis tombé sur cette nouvelle loi datant de juin 2025 permettant de se déroger au plu sous certaines conditions afin de changer l'affectation d'un bâtiment existant en habitation, même en zone agricole.

<https://www.legifrance.gouv.fr/jorf/id/JORFTEXT000051745438>

Par CLipper

Oui, je comprends bien que toutes les administrations ne " communiquent " pas entre elle ou tout au moins en apparence (parce que tout est lié quoi qu'on en pense quand il s'agit de vérifier par exemple les dires du citoyen !

On trouve toujours des incohérences;

par exemple les surfaces du cadastre ne sont pas exactement les mêmes que celles du foncier. Dans ce cas la c'est le foncier qui gagne parce que le cadastre n'est par définition n'est pas précis venant à l'origine de plan à main levée..

Je pense que si votre parcelle avec deux batis (d'ailleurs, une question: les 2 batis, même 'trace au cadastre ? Un n'est pas hachuré ou d'une autre couleur ?)

est imposée avec 2 batis et bien, vu que c'est le foncier qui gagne toujours, le bâtiment a déjà sa surface de plancher(actuellement sûrement égale à son emprise au sol) et vous pouvez le fermer mais mais mais

Toute modification de façade demande au minimum une déclaration de travaux et donc c'est la que l'urbanisme intervient

et que si en plus de la modification de façade vous voulez créer un étage, la, l'urba va vous répondre que comme vous n'avez plus de capacité de surface de plancher

supplémentaire, c'est nient.

Mais pour modification de façade, je ne vois pas pourquoi vous n'auriez pas l'autorisation*.

J'ai personnellement fait mettre une p'tite porte d'entrée dans une immense porte de grange avec l'autorisation de l'urba.

* Avec le service de l'urbanisme, rien n'est jamais garanti ! Il rétorque des permis pour la couleur des ferronneries parfois

Bonne soirée

PS: votre dernier paragraphe est un peu plus périlleux, faut regarder les zones du plu et tout un tas de détail.

Comment dire ... ce n'est pas parce que votre bati ' agricole' est actuellement bati sur une zone non constructible que

Par Al Bundy

Si l'annexe est un garage alors il ne génère effectivement aucune surface de plancher, pour la partie stationnement et circulation.

Mais puisque vous évoquez une grange cela paraît étonnant.

les surfaces du cadastre ne sont pas exactement les mêmes que celles du foncier

C'est quoi le "foncier" ? Le calcul des impôts foncier est basé sur les informations cadastrales : matrices et plan. Ce dernier n'est plus dessiné "à main levé" depuis plusieurs décennies, et ce qui fait son imprécision par rapport à un plan de géomètre est l'échelle utilisée : plus grande et donc soumise à moins de précision.

pour modification de façade, je ne vois pas pourquoi vous n'auriez pas l'autorisation

Le refus vient de la fermeture de la construction qui génère alors de la surface de plancher, génération interdite par le règlement du PLU. Mais s'il s'agit d'une aire de stationnement il en va autrement.

Par Leogar

Si je prenais cette voie, il semblerait que mon principal problème soit lié au changement de destination du bâtiment.

En effet, bien que le bâtiment en question se trouve en annexe d'une maison et sur un terrain à présent destiné à l'habitation, il semblerait qu'il ait conservé sa destination agricole à l'urbanisme en contradiction avec la destination de local d'habitation enregistré aux impôts. Le PLU exprime explicitement que toute construction qui ne soit pas en lien avec l'agriculture est interdite mais reste floue sur les constructions existantes et changement d'affectation.

Bien qu'un espace de stationnement ne soit pas une destination ou sous destination qui pourrait nécessiter une demande d'urbanisme de changement de destination au sens de l'article R.151-27, R.151-28, R.151-29 du code de l'urbanisme.

Le fait que ce bâtiment devienne un espace de stationnement annexe à une habitation pourrait nécessiter une demande de changement de destination. A moins que le bâtiment devienne un espace de stationnement agricole mais je ne sais pas par quel moyen le justifier...

Par Al Bundy

Le fait que ce bâtiment devienne un espace de stationnement annexe à une habitation pourrait nécessiter une demande de changement de destination

Cette partie de bâtiment est déjà un stationnement oui ou non ?

Si oui ==> pas de changement de destination, vous vous contentez de modifier l'aspect extérieur du bâtiment ;

Si non ==> pareil, car vous supprimez de la surface de plancher pour créer une place de stationnement;

Rencontrez les agents du service urbanisme, expliquez leur exactement la situation initiale et votre projet puis déposez une demande de déclaration préalable

Par CLipper

Bonjour Al Bundy,

Le " foncier" pour moi (je vous prie de m'excuser de mes abreviations) est la taxe FONCIÈRE.(et la désignation du bien faire par l'administration qui relève la taxe)

Bien sur que le cadastre n'est plus fait a main levée (ai-je écrit cela quelque part ?)

Mais malgré cela, les surfaces cadastrales ne font pas foi.

Et il arrive qu'elles different de celles de l'administration fiscales a l'échelle de la parcelle cadastrale. (de plus, le cadastre ne fonctionne qu'a l'échelle de parcelle alors que l'administration fiscale détaille beaucoup plus le bien qu'elle taxe)

"" Le refus vient ..""

Y a t'il eu refus de l'urbanisme dans le cas de Leogar ?

A t'il fait une demande a l'urbanisme ?

Il se peut qu'il ai questionné l'urbanisme pour savoir si il peut créer une nouvelle surface de plancher et que l'urbanisme, considérant la surface de plancher de son bâtiment* , lui ait répondu par la négative

Mais pour moi, on ne peut conclure de cette réponse négative de l'urbanisme que Leogar n'a pas le droit de fermer son bâtiment.

* c'est moi qui parle de ma grange - qui pour l'administration fiscale est une " dépendance" avec sa surface propre de son bati et donc déjà sa surface de plancher imposée par l'AF.

Le bâtiment de Leogar, je ne le connais pas .

Leogar a dit

qu'il était sur meme parcelle que l'habitation,

qu'il n'était pas fermé ,

qu'il était a destination agricole (mais peut être désigner comme habitation ? ou habitable ?- j'ai pas trop compris ce détail, je n'ai pas la désignation de l'administration fiscale ..)

Sans element supplémentaires sur le bâtiment, on ne peut anticiper la réponse de l'urbanisme, surtout si on n'a pas la question posée non plus !

Bonne journée

Par CLipper

Bonjour Leogar,

Pourquoi voudriez vous changer la destination de ce bâtiment-agricole- ?

Pour pouvoir en faire une habitation ? Non.

Vous pensez qu'il vous faut changer sa destination pour avoir le droit de le fermer ? C'est ça.

Pour moi, la destination de ce bâtiment a destination agricole n'a pas besoin d'être changée

Parce que un bâtiment agricole n'a pas obligation de rester ouvert vent et eau.

Je prends exemple de ma grange - malgré que votre bâtiment ne semble pas être une grange-
ma grange, bâtiment a destination agricole, par définition est fermée sinon bonjour la récolte ..

Par Leogar

Pour clarifier ma problématique, voici le PLU en question. Le règlement de la zone agricole se trouve en page 96.

<https://www.cc2morin.fr/wp-content/uploads/2021/05/Reglement-3.pdf>

D'après vous, est-ce que ce PLU interdit explicitement ou implicitement le changement de destination d'un bâtiment agricole (déclaré comme tel en mairie) existant mais n'ayant plus cette vocation, se trouvant à présent sur un terrain d'habitation et en annexe d'une maison particulière ?

Le bâtiment est utilisé comme espace de stationnement mais ce n'est pas sa destination officielle ?

Est-ce que cela nécessiterait un changement de destination au vu des articles R.151-27, R.151-28, R.151-29 du code de l'urbanisme sachant que qu'un espace de stationnement n'est ni une destination ni une sous destination d'après les articles évoqués.

Est-ce que la mairie ne risque pas d'assimiler ça à un changement de destination = bâtiment agricole qui devient bâtiment de stationnement à usage privé lié à une habitation ?

Par Al Bundy

Cette discussion tourne en rond. Vous gagneriez à lire les réponses qui vous sont fournies et suivre les conseils donnés.

Je ne vois pas ce que je peux ajouter.

Par CLipper

Leogar,

Rapide et voulant recentrer la discussion sur l' "essentiel"

Votre projet est de fermer ce bati.

Avez vous déjà fait une déclaration de travaux ou certificat d'urbanisme operationnel pour ce projet ?

Par Leogar

Merci pour vos réponse et navré d'avoir insisté, ce n'est pas évident lorsque on a pas l'habitude ?

Pour résumer, si je comprends bien vos réponses, la seule demande que j'aurais à soumettre à l'urbanisme serait une déclaration préalable pour modification d'aspect extérieur d'un bâtiment existant, portant sur la pose de fermetures afin d'en faire un espace de stationnement clos n'entraînant ni création de surface de plancher ni changement de destination au vue des articles évoqués précédemment.

La mairie ne serait pas en droit d'y voir un changement de destination, ils n'ont aucun droit de regard sur l'utilisation qui sera faite du local. La seule chose qu'il sont en droit d'apprécier est si la déclaration préalable déposée respecte le PLU. Ils peuvent éventuellement simplement contrôler l'utilisation qui est faite du bâtiment par la suite.

Par Leogar

@Clipper,

Non, à ce jour, je n'ai déposé aucune déclaration. Je souhaite être sûr de la faisabilité du projet avant de lancer quoi que ce soit. J'ai déjà pris rendez-vous avec l'architecte conseil de la communauté de communes. À la suite de quoi je prendrai un premier rendez-vous avec l'urbanisme pour leur exposer le projet.

Par ESP

Merci, revenez nous tenir informés, c'est toujours intéressant...