

RÉHABILITER,

valoriser le bâti existant

Peut-on réhabiliter une construction dégradée située en pleine campagne ?

Cela dépend de son état de dégradation et des règles locales d'urbanisme.

L'autorisation d'une telle réhabilitation dépendra de la nature du projet, de sa situation, des règles d'urbanisme applicables à la parcelle, de la présence des réseaux et de la possibilité de s'y raccorder, de l'accès à la parcelle, ... et de l'état de dégradation du bâtiment. **La faisabilité du projet est fragile, soumise à de nombreuses conditions, et devra être traitée avec la plus grande prudence.**

La localisation d'un bâtiment est importante,

elle détermine en grande partie la réglementation applicable à la parcelle ! En effet, si le bâtiment à réhabiliter se situe en pleine campagne, les règles d'urbanisme seront différentes de celles applicables à un bâtiment situé au cœur d'un village, ou dans un hameau.

Tout projet de construction, de réhabilitation, d'extension, **situé en dehors des zones constructibles, est soumis à de nombreuses contraintes.** Il est important de se renseigner auprès de la commune avant de s'engager.

Quelles règles s'appliquent au projet ?

Le règlement national d'urbanisme (RNU) est le document d'urbanisme de référence, il s'applique dans l'ensemble du territoire national. Il fixe les règles générales et les normes, et permet de déterminer la faisabilité d'un projet de construction, d'aménagement ou d'agrandissement.

Le projet de réhabilitation d'un bâtiment dégradé situé en pleine campagne doit respecter notamment les principes définis par **l'article L 111-23 du code de l'urbanisme.**

Si le projet se trouve sur une commune couverte par un Plan Local d'Urbanisme (PLU), il faut prendre connaissance du zonage et du règlement qui s'applique à la parcelle, qui peut apporter d'autres possibilités et contraintes.



Photo : AP32

Que dit l'article L 111-23 du code de l'urbanisme ?

Pour la restauration d'un bâtiment ancien dégradé situé en pleine campagne, l'article L 111-23 prévoit que sa restauration est envisageable, lorsque :

- il reste l'essentiel des murs porteurs,
- le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial justifiant son maintien,
- et que le projet respecte les principales caractéristiques de ce bâtiment.

Le projet, qu'il soit soumis à permis de construire ou à déclaration préalable, devra démontrer que toutes les conditions citées sont réunies ou, le cas échéant, qu'il est possible de les réunir.

→ *En outre, d'autres conditions devront être étudiées : l'accès au bâtiment devra satisfaire aux exigences réglementaires en terme de sécurité et de salubrité publique (accès aisé et adapté, absence d'enclavement, etc.) ; les réseaux devront être présents en capacité suffisante (eau potable, électricité, défense incendie, ...). Le projet devra également prendre en compte la réglementation relative à l'assainissement individuel.*

Voici 4 exemples, selon l'état de dégradation du bâti :

1. Une réhabilitation légère **envisageable**.



Travaux à prévoir (exemples) : réfection de la couverture, reprise des enduits, changement des menuiseries, travaux de mise aux normes, etc.

Le projet peut être envisagé, mais pas sans conditions... Il doit prendre en compte, mettre en valeur chacun des éléments qui caractérise le bâtiment existant (menuiseries, couverture, enduits, etc.).

2. Une réhabilitation lourde **possible**.



Travaux à prévoir (exemples) : réfection de la charpente, reprise des maçonneries, changement de menuiseries, travaux de mise aux normes, etc.

L'état de dégradation de la construction permet encore sa réhabilitation, sous condition que les travaux de réfection soient respectueux du bâtiment d'origine, de sa mise en valeur.

3. Une réhabilitation très lourde? **Attention !**



Travaux à prévoir (exemples) : réfection intégrale de la charpente, gros travaux de maçonnerie, pose de nouvelles menuiseries, travaux de mise aux normes, etc.

L'état de dégradation des maçonneries peut compromettre la faisabilité du projet. L'avis d'un professionnel spécialisé sera nécessaire pour déterminer la solidité de la construction et si celle-ci pourra éventuellement supporter les travaux envisagés. Dans ce cas, **une démolition/reconstruction est à exclure**.

4. Une réhabilitation **impossible !**



Travaux à prévoir (exemples) : pose d'une nouvelle charpente, construction d'une nouvelle structure porteuse et travaux de consolidation des murs existants, etc.

Dans ce cas, Il ne reste plus vraiment l'essentiel des murs, leur portance est incertaine. Les travaux seraient tellement importants, qu'ils s'assimileraient à une construction neuve. **Les restes du bâtiment sont identifiés en état de ruine. Le projet de restauration ne pourra probablement pas être autorisé.**

→ *Restauration avec agrandissement : une **extension** pourra être envisagée, mais devra être **mesurée** et respecter la réglementation en vigueur. Le projet de restauration devra préserver le volume d'origine, l'agrandissement ne devra pas porter atteinte à la construction principale.*

Quelle est la définition légale d'une ruine ?

Le mot *ruine* peut être défini comme le processus de dégradation, d'écroulement d'une construction, pouvant aboutir à sa destruction complète. Techniquement, un bâtiment en ruine ne peut pas être réhabilité. Il est à noter toutefois que **la notion de ruine ne reçoit aucune définition dans le code de l'urbanisme.**

En effet, aucun texte ne détermine avec précision la frontière entre une ruine et un bâtiment dont les restes sont suffisants pour que la restauration soit autorisée. La jurisprudence peut apporter parfois des éléments de réponse, voici quelques extraits et des photos à titre d'illustration :



« Le juge a statué défavorablement sur un projet portant sur la réhabilitation d'une construction comportant une portion de mur de quelques mètres avec retour et, accolé à ce mur, un appentis couvert mais non clos, le tout envahi par la végétation. A supposer que la portion de mur existante puisse être regardée comme l'essentiel des murs porteurs, il ne ressortait pas des pièces du dossier présenté qu'il présentait un intérêt architectural ou patrimonial en justifiant le maintien. »

(CAA de Bordeaux, 7/02/2013 N°11BX03398)»

« Un bâtiment qui avait servi d'habitation au XIXe siècle ayant perdu ses menuiseries extérieures et le plancher de son premier étage, mais ayant conservé la totalité de son gros oeuvre, sa toiture et ses murs extérieurs, a pu être restauré. »

(CCA de Marseille, 10/12/1998, n° 97MA00527)



« Les travaux pour la réhabilitation d'un bâtiment situé en zone naturelle de la Carte Communale ne pouvaient pas être autorisés. Le bâtiment était envahi par la végétation, il ne restait que ses murs périphériques, il était dépourvu de toiture et des planchers. Les travaux nécessaires à sa transformation en maison d'habitation se traduiraient par une reconstruction à l'égard de son état de délabrement. »

(CAA de Bordeaux, 7/02/2013 N°11BX03398).

Comment savoir si le projet peut être envisagé ?

Avant de s'engager dans l'achat, ou dans les travaux de restauration d'un bâtiment ancien, il est important de se renseigner sur la faisabilité technique et réglementaire du projet.

Le certificat d'urbanisme opérationnel (CUB) est un bon moyen de dialogue avec l'administration. Il permet de vérifier les règles d'urbanisme applicables au terrain, la présence des réseaux, les taxes et participations, les contraintes d'urbanisme, Il indique également si l'opération peut être éventuellement envisagée.

Attention ! Le CUB est un document informatif, il ne garantit pas l'autorisation. S'il est positif, un permis de construire ou une déclaration préalable seront exigés, selon le type de projet, la nature et l'ampleur des travaux.

Pour bénéficier d'un CUB positif, il faudra prêter attention aux termes exacts de la réponse (et à sa validité).

Comment présenter le CUB ?

Les pièces obligatoires à joindre au dossier sont : le formulaire *cerfa*, le plan de situation, une note descriptive succincte, un plan du terrain (s'il y a des constructions).

Afin de permettre à l'administration de mieux comprendre le projet, d'autres documents peuvent compléter la demande, comme par exemple :

- Des photos de l'existant : illustrer l'état de la bâtisse, la présence d'éléments d'architecture d'origine assurant la valeur patrimoniale du bien à restaurer.
- Une notice explicative : décrire en quelques lignes les motivations du projet, ainsi que les travaux envisagés afin de rendre la construction habitable.

La demande doit être déposée en Mairie. Le CUB positif est valable 18 mois et peut être prolongé deux fois.

Vérifier l'état de la construction et consulter des professionnels spécialisés

On n'intervient pas dans une maison ancienne comme dans une maison neuve !

Le bâti ancien nécessite des savoir-faire et de l'expérience. Il est indispensable de s'entourer de professionnels ayant une bonne connaissance des techniques et des systèmes constructifs traditionnels (terre, pierre, ...).

Les interventions dans un bâtiment ancien devront être maîtrisées. Des travaux non adaptés peuvent engendrer des pathologies graves pouvant porter atteinte à la pérennité du bâtiment.

Si l'état de dégradation du bâtiment est avancé, il sera difficile et coûteux de le restaurer. Pour que le projet soit viable, la structure porteuse doit pouvoir supporter les travaux envisagés.

Le bâtiment est envahi par la végétation ? Soyez très prudent !

Les bâtiments anciens en état d'abandon sont souvent envahis par la végétation. Il est alors difficile d'apprécier l'ensemble du bâti. Éclaircir peut permettre de mieux évaluer l'état de la construction, mais attention ces travaux peuvent aussi la fragiliser davantage.

Valoriser le bâti existant dans le projet

La valeur architecturale et patrimoniale d'un bâtiment ancien repose sur peu d'éléments, chaque détail contribue à la lecture de l'ensemble.

Par exemple : la forme et la volumétrie générale de la construction, les détails de la toiture, les matériaux et les couleurs, le rythme et la forme des ouvertures, etc.

Le projet doit s'adapter à la construction existante, et non pas le contraire !

Il peut présenter des "touches" contemporaines, mais dans tous les cas, le bâtiment d'origine et les éléments qui le caractérisent doivent être mis en valeur.



Exemple réalisation : Restauration d'une maison à Estramiac.

Jean-François Grattieri, Architecte

Une réhabilitation très lourde : reconstruction partielle des murs en pierre de récupération, réfection de la charpente et de la couverture, aménagements intérieurs, ... sans modifier le volume initial.



Le CAUE, un lieu de conseils et d'échanges

Le CAUE du Gers propose, à tout particulier qui le souhaite, de bénéficier d'un conseil dans le cadre de leur projet d'aménagement, de construction, de réhabilitation, d'économies d'énergie.

Les conseils sont gratuits, neutres et indépendants.

32 Gers
caue

Conseil d'architecture, d'urbanisme,
et de l'environnement du Gers

93 Route de Pessan, AUCH (32000)

05 62 05 75 34 (de 9h à 12h30)

cauegers@caue32.fr

Document rédigé par le CAUE 32, avec la participation de la Ville d'Auch, la Communauté d'agglomération du Grand Auch Cœur de Gascogne, le PETR du Pays d'Auch, la Communauté de communes de la Lomagne Gersoise, la Direction Départementale des Territoires 32.

Édition : septembre 2020