

RICHART Patrick
1057 Chemin sous Saint Etienne
30100 ALES
daniele.richart@sfr.fr
Tél. 06 20 10 73 69

C 2

 Bernard DALVERNY
Commissaire enquêteur

Monsieur le Commissaire enquêteur
Mairie de Durfort
35 Route du Mammouth
30170 DURFORT-SAINT-MARTIN-DE-SOSSENAC

Alès, le 30/09/26

Objet : Enquête publique portant sur la modification du Plan Local d'Urbanisme – Demande d'identification de la remise cadastrée [Section AV - Parcelle 184] comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination

Pièce jointe : Dossier + annexes

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Propriétaire d'une ancienne remise (grange) « La Rouquette » située chemin de la Rouquette, sur la parcelle AV 184, j'ai l'honneur de vous présenter, dans le cadre de l'enquête publique relative à la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune, une demande tendant à ce que ce bâtiment soit désigné au règlement comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination en vue de son aménagement en habitation.

Cette demande repose sur trois constats : le bâtiment a été rattaché par erreur, dans le PLU actuel, à un bâtiment voisin appartenant à un autre propriétaire ; il est déjà desservi par l'ensemble des réseaux ; et son aménagement, réalisé sans modification du bâti et dans le respect des règles d'urbanisme, constitue la meilleure garantie de sa sauvegarde et de sa mise en valeur.

Je vous remercie de bien vouloir prendre en considération les éléments développés dans le dossier ci-joint et vous prie d'agréer, Monsieur le Commissaire enquêteur, l'expression de ma considération distinguée.

RICHART Patrick



DOSSIER DE DEMANDE

Changement de destination d'une remise en habitation

Enquête publique – Modification du Plan Local d'Urbanisme

Rubrique	Renseignement
Demandeur	RICHART Patrick
Commune	DURFORT-ET-SAINT-MARTIN-DE-SOSSENAC
Adresse du bien	« La Rouquette » - Chemin de la Rouquette
Référence cadastrale	Section AV – Parcelle 184
Zone du PLU	Zone Nep
Surface du bâtiment	38 m ²
Objet de la demande	Identification de la remise comme bâtiment pouvant changer de destination (habitation)

1. Présentation du bien et de la demande

Le bien concerné est une remise en pierre (grange) implantée sur la parcelle [AV 184], dont je suis seul propriétaire. Le bâtiment est clos et couvert, d'aspect traditionnel, et s'inscrit dans le tissu bâti existant de la commune.

Je demande que, dans le cadre de la modification du PLU, ce bâtiment soit repéré au règlement graphique et écrit comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination vers la destination « habitation », conformément à l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme, afin de pouvoir déposer ultérieurement l'autorisation d'urbanisme correspondante.

2. Une rectification bienvenue : la remise est indépendante du bâtiment voisin

Dans le PLU actuellement en vigueur, la remise se trouve rattachée à un bâtiment « Le moulin » situé à proximité, ce qui lui applique de fait les mêmes contraintes de protection et de destination. Or cette assimilation ne correspond pas à la réalité du terrain :

- **Deux propriétaires distincts** : le moulin et la remise appartiennent à deux propriétaires différents, sans indivision ni servitude commune.
- **Aucun lien fonctionnel** : la remise n'a jamais constitué une dépendance du moulin ; elle n'en partage ni l'usage, ni l'accès, ni les réseaux.
- **Une unité cadastrale propre** : elle est située sur une parcelle distincte, dont les limites sont clairement identifiées sur le plan cadastral.

La modification du PLU offre ainsi l'occasion de corriger cette confusion et de traiter chaque bâtiment selon ses caractéristiques propres. Cette clarification profite à l'ensemble des parties : le moulin conserve son statut et sa protection, tandis que la remise peut être appréciée pour ce qu'elle est, un bâtiment indépendant, dont l'avenir relève d'un projet distinct.

3. Un bâtiment déjà connecté aux réseaux

La remise est d'ores et déjà raccordée aux trois réseaux essentiels, pour lesquels un abonnement est régulièrement acquitté :

Réseau	Situation actuelle	Conséquence pour la commune
Eau potable	Raccordé – abonnement payé	Aucune extension de réseau à financer
Électricité	Raccordé – abonnement payé	Aucun renforcement nécessaire à ce stade
Assainissement	Raccordé – abonnement payé	Aucune création d'ouvrage

Le projet s'inscrit donc dans une logique d'optimisation des équipements publics existants. Il n'entraîne ni extension de réseau, ni dépense supplémentaire pour la commune, ni consommation d'espace naturel ou agricole nouveau. Il contribue au contraire à rentabiliser des infrastructures déjà en place, conformément aux objectifs de sobriété foncière et de limitation de l'étalement urbain.

4. Un aménagement respectueux des règles d'urbanisme, sans modification du bâti

Le projet d'aménagement sera conduit dans le strict respect des règles d'urbanisme applicables (PLU, règlement national d'urbanisme, règles de sécurité et d'accessibilité, réglementation thermique et environnementale). Il présente les caractéristiques suivantes :

- **Aucune extension** : le volume existant est conservé en l'état ; aucune surélévation, aucun agrandissement ni aucune construction nouvelle ne sont envisagés.
- **Aucune modification de l'aspect extérieur** : les façades, la toiture, les proportions et les ouvertures principales sont préservées ; les éventuels travaux d'entretien seront réalisés avec des matériaux et des teintes traditionnels, en cohérence avec l'environnement bâti.
- **Place de stationnement** disponible pour un véhicule
- **Aménagement intérieur uniquement** : la création de l'habitation relève d'un agencement intérieur.
- **Insertion paysagère maîtrisée** : aucun élément nouveau visible depuis l'espace public ne sera ajouté.

Les conditions posées par l'article L.151-11 du Code de l'urbanisme (absence d'atteinte à l'activité agricole ou forestière et à la qualité paysagère du site) sont ainsi remplies et le projet n'a aucune incidence sur les terres cultivées ou les espaces naturels environnants.

5. Une solution pour sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti

Une remise qui ne dispose d'aucun usage ni d'aucune perspective d'évolution est vouée à se dégrader : infiltrations, désordres de charpente, fragilisation des maçonneries, puis ruine progressive. C'est un phénomène bien connu pour le petit patrimoine rural, dont la disparition appauvrit à la fois le paysage et l'identité de la commune.

À l'inverse, l'aménagement en habitation présente des avantages durables :

- **Entretien permanent** : un bâtiment habité est surveillé, chauffé, ventilé et entretenu en continu.
- **Investissement assuré** : la restauration des éléments de structure, de couverture et de maçonnerie est financée par le propriétaire, sans aucun coût pour la collectivité.
- **Préservation du caractère traditionnel** : l'architecture d'origine est conservée et mise en valeur, plutôt que laissée à l'abandon.
- **Vitalité locale** : l'accueil d'habitants supplémentaires, dans un bâti existant, soutient la vie du village, les commerces et les services de proximité.
- **Sécurité et salubrité** : la remise en état supprime le risque lié à un bâtiment délabré.

6. Cohérence avec les objectifs du PLU et de la politique d'urbanisme

La demande répond aux orientations générales portées par les documents d'urbanisme et par le Code de l'urbanisme :

- la valorisation du patrimoine bâti rural et la réhabilitation du bâti existant plutôt que la construction neuve ;
- la sobriété foncière et la lutte contre l'artificialisation des sols, le projet se réalisant sans consommation d'espace nouveau ;
- l'optimisation des réseaux publics déjà en place ;
- le maintien d'une population résidente à l'année et la vitalité du territoire communal.

7. Demande formulée

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je demande respectueusement qu'il soit procédé, dans le cadre de la modification du PLU, à :

- **La dissociation** de la remise du moulin voisin, auquel elle a été rattachée à tort, et la correction des documents graphiques et écrits en conséquence ;
- **Le repérage** de la remise cadastrée AT 184 comme bâtiment pouvant faire l'objet d'un changement de destination au titre de l'article L.151-11 2° du Code de l'urbanisme ;
- **L'autorisation** de son aménagement en habitation, sans modification du bâti, sous réserve du respect des règles d'urbanisme applicables et de l'avis des instances consultées (CDPENAF ou CDNPS selon la zone).

Je reste naturellement à la disposition du commissaire enquêteur et des services de la mairie pour toute visite des lieux ou tout complément d'information qu'ils jugeraient utile.

Annexe 1 – Extrait de plan cadastral

