

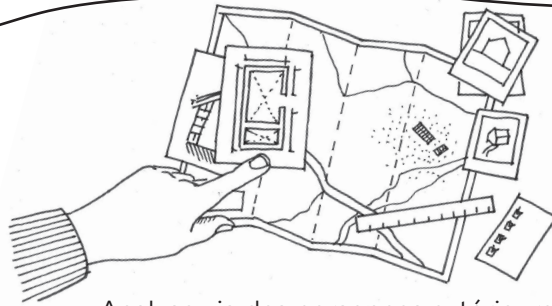
09 Démarches et cadre réglementaire

Parcours administratif pour une réhabilitation de buron dans les règles

0. J'AI UN PROJET

1. «JE DÉTERMINE LE STATUT JURIDIQUE ET PATRIMONIAL »

Avant toute intervention, il est indispensable d'identifier le statut juridique de la parcelle afin de connaître le contexte réglementaire applicable au buron. Cette analyse conditionne la faisabilité du projet et oriente les choix de rénovation. Les burons de l'Aubrac étant majoritairement situés en zones sensibles, il est recommandé de consulter le Géoportail de l'urbanisme (servitudes, zonage, protections), se rapprocher de la mairie, contacter la DDT, et, le cas échéant, le Parc naturel régional de l'Aubrac.



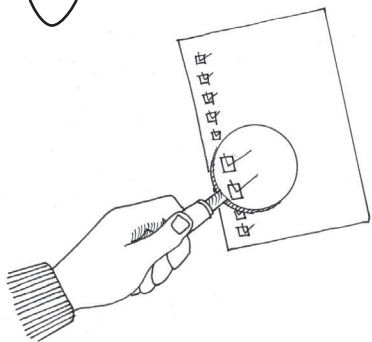
Analyse via des personnes extérieures :

- Architecte des Bâtiments de France (ABF) : en cas de protection patrimoniale.
- Le Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement (CAUE) : conseil aux particuliers en phase préalable.
- Direction Départementale des Territoires (DDT) : pour conformité réglementaire et environnementale.
- Parc naturel régional (PNR) : accompagnement et cohérence territoriale.

2. JE FAIS UN ETAT DES LIEUX

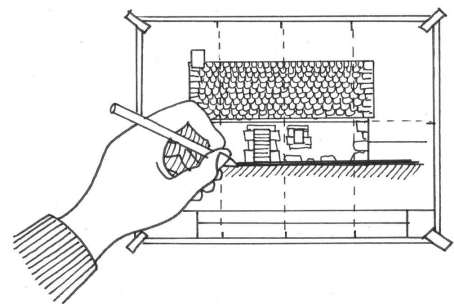
« J'analyse l'existant avant toute intervention afin de réaliser un diagnostic technique et architectural du buron. Je peux faire appel à un architecte »

Un état des lieux est un relevé complet de l'état actuel du buron, réalisé avant toute étude de projet. Il permet d'identifier les éléments à conserver, restaurer, renforcer ou supprimer, en respectant les caractéristiques patrimoniales du lieu. Le relevé architectural comprend les plans, coupes et élévations du buron, ainsi que les dimensions, altimétries, matériaux visibles, et l'analyse des volumes intérieurs et extérieurs. L'analyse structurelle évalue l'état des murs et de la toiture, les matériaux et techniques de construction ainsi que l'état de conservation et les pathologies. Elle nécessite la vision d'un professionnel du bâtiment.



AVEC UN ARCHITECTE

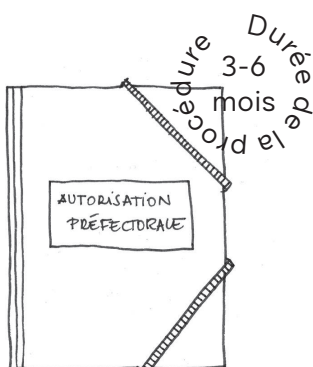
Il est fortement conseillé de faire appel à un architecte pour un projet de restauration. Il peut réaliser à minima l'état des lieux et la conception puis les plans de consultation des entreprises et aller jusqu'au suivi de travaux. Il fait les aller-retours avec les services de l'État et les services instructeurs si nécessaire.



3. JE DEMANDE UNE AUTORISATION PREFECTORALE

« En zone rurale, les travaux de rénovation, de réhabilitation ou de construction en milieu agricole et naturel sont soumis à une autorisation préfectorale. Ce dispositif réglementaire vise à concilier développement et préservation des espaces agricoles, forestiers ou patrimoniaux, en garantissant le respect de l'environnement et de l'identité paysagère. »

NB : Seules la réhabilitation et l'extension (avec un ajout maximal de 20 % de la surface existante) sont autorisées pour les bâtiments d'estive, sans possibilité de créer des nouvelles annexes. L'extension est autorisée seulement dans un cadre d'une activité professionnelle saisonnière, avec une dérogation possible pour les besoins agricoles, pastoraux ou forestiers.



Pièces à joindre au dossier :

- Plans détaillés (situation, masse, coupes, façades).
- Notice descriptive des travaux et des matériaux.
- Photographies avant/après projet.
- Étude d'insertion paysagère (impact visuel du projet).
- Justificatifs réglementaires si applicable (attestation thermique, de système d'assainissement, évaluation d'incidences environnementales, autorisation préfectorale, etc.)

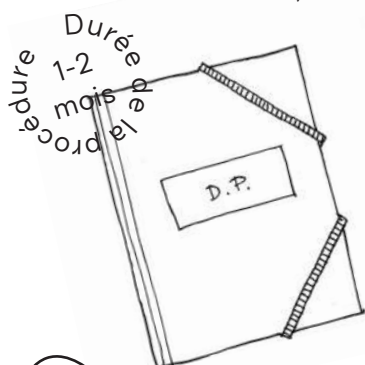
Les étapes de la procédure :

1. Dépôt du dossier
2. Analyse par les services de l'État
3. Consultation auprès de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) si le projet porte sur ces espaces, ou s'il risque de contribuer à l'artificialisation des sols.
4. Consultation auprès de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) intervient si le projet situé dans un site classé et a un impacts paysager et écologique.
5. Décision du préfet

Le préfet autorise ou refuse le projet. L'autorisation peut être assortie de prescriptions.

4. AUTORISATION D'URBANISME

« La rénovation d'un buron est soumise à des règles d'urbanisme strictes et doit être déclarée, deux démarches sont possibles en fonction de l'impact du projet. »

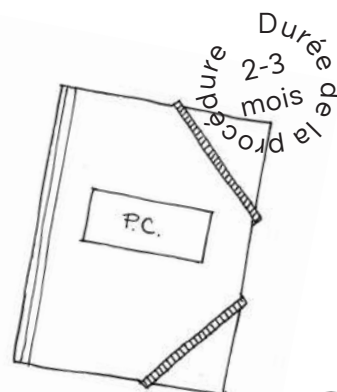


Déclaration Préalable (DP) pour les travaux modérés :

- Surface : Extension de moins de 20 m² (en zone non urbaine) ou 40 m² (en zone urbaine – très rare pour les burons).
- Modifications légères :
 - Changement de façade (couleur, matériaux).
 - Modification de fenêtres sur un mur existant.
 - Réfection de toiture à l'identique.

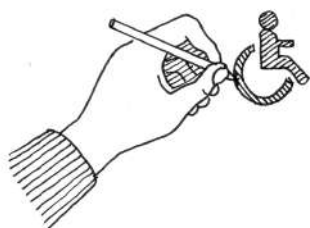
Permis de Construire (PC) pour les projets impactants :

- Surface : Extension de plus de 20 m² (en zone non urbaine) ou 40 m² (en zone urbaine, rare pour les burons).
- Modifications structurelles :
 - Changement de destination (ex. : porcherie ou grange en gîte).
 - Surélévation.



Mon buron doit être ERP si j'héberge plus de 15 personnes en gîte ou si c'est un commerce.

« Une autorisation d'exploitation ERP doit être obtenue auprès des services de la préfecture, en plus des autorisations d'urbanisme. Cette procédure vise à garantir la sécurité vis-à-vis de l'incendie et l'accessibilité de personnes à mobilité réduite (PMR) des lieux selon la réglementation en vigueur. »



Pour une Déclaration Préalable, le dossier ERP se dépose séparément. Pour un Permis de Construire, il peut être joint au dossier. Les normes ERP (sécurité incendie et accessibilité PMR) s'appliquent dans les deux cas.

Délai d'instruction : 4 mois