



Une maison en milieu
forestier : un produit rare.

Une maison dans les bois, un rêve ?

Entre rareté, préservation de la nature et réglementation d'urbanisme, pas évident de posséder du bâti en forêt. Mais quelques pistes peuvent exister : rénovation d'anciennes bâtisses, petites constructions, bâtiments d'activité forestière... Ce qu'il faut savoir.

TEXTE VINCENT RONDREUX

Vous désirez acquérir une forêt avec du bâti ou y installer un pavillon de chasse, un bâtiment forestier, voire une habitation ? Attention aux déconvenues ! « Les biens bâtis que l'on trouve en forêt sont généralement des rendez-vous de chasse, quelquefois d'anciennes fermes, ou bien encore des maisons bourgeoises, mais cela reste rare. Quant à la construction en zone forestière, elle est très encadrée par la réglementation de l'urbanisme », préviennent Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer, cogérants de l'agence spécialisée en foncier



Freepik (3)

Trouver une bâtisse déjà existante s'avère une option réglementairement plus simple, quitte bien sûr à rénover, sinon à reconstruire.



La réglementation en bord d'étang reste identique à celle en forêt.

rural Domaines & Forêts, qui accompagnent régulièrement des propriétaires sur ce sujet.

« Avant tout projet de cet ordre, il est impératif d'analyser le plan local d'urbanisme (PLU) ainsi que le règlement d'urbanisme de la commune », soulignent-ils. Le PLU classe en effet

“Il est impératif d'analyser le plan local d'urbanisme et le règlement d'urbanisme”

le territoire en différentes zones : zones urbaines (U), zones à urbaniser (AU), zones agricoles (A), zones naturelles ou forestières (N). « Or la majorité des massifs forestiers se situe en zone N, où les constructions demeurent souvent limitées, sinon interdites, afin de préserver les espaces naturels. Si bien qu'un terrain forestier peut être magnifique mais totalement inconstructible. »

RECONSTRUIRE UNE RUINE

Néanmoins, « la présence d'une ancienne bâtisse, ou même d'une ruine, peut représenter une opportunité intéressante,



La construction d'un bâtiment à usage forestier implique de prouver la réalité de l'activité forestière et la nécessité de cette implantation.

car il existe en droit français un principe appelé "droit à la reconstruction à l'identique". Ainsi, si un bâtiment existait légalement, et que sa structure reste identifiable (murs porteurs, emprise au sol), il apparaît parfois possible de le reconstruire, y compris s'il se trouve en zone naturelle ou forestière», expliquent ces experts.

Malgré tout, « plusieurs conditions peuvent être exigées : prouver l'existence légale du bâtiment, conserver l'emprise et l'aspect général, et bien sûr respecter les règles locales d'urbanisme. Chaque commune peut en plus appliquer la réglementation différemment... Si bien que nous conseillons toujours de vérifier les archives cadastrales et les photographies aériennes anciennes afin d'attester l'existence d'un bâtiment. Un tel travail préparatoire peut dans certains cas faire la différence entre un

projet réalisable et un refus administratif », témoignent-ils.

L'OPTION « CABANE »

Une autre possibilité reste d'envisager une petite construction : abri forestier, cabane de chasse... Les démarches

varient selon la surface. Aucune formalité n'est généralement exigée en dessous de 5 m², tandis qu'il faudra une déclaration préalable de travaux entre 5 et 20 m², et un permis de construire au-delà.

« Cependant, de petites constructions peuvent également être refusées si elles



En dessous de 5 m² de surface, la construction d'une cabane ne nécessite généralement aucune formalité.

Une déclaration préalable de travaux entre 5 et 20 m², et un permis de construire au-delà

n'apparaissent pas liées à une activité forestière, ou bien si la commune désire protéger strictement la zone. Un échange en amont avec la Mairie et le service de l'urbanisme sert souvent à identifier les possibilités réelles avant de lancer des démarches administratives», relèvent Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer.

LES BÂTIMENTS D'ACTIVITÉ FORESTIÈRE

Les constructions liées à l'activité forestière peuvent, elles, être de plusieurs ordres : hangars pour matériel, bâtiments de stockage du bois ou encore locaux techniques pour l'exploitation. « Dans ces cas, il s'avère souvent indispensable



Pour tout projet de cabane de pêche, veillez à rester sous les 9 m² de superficie.

de démontrer l'existence d'une activité forestière réelle et la nécessité du bâtiment, avertissent-ils. Et il faut savoir que les communes et services de l'État examinent les demandes avec attention. Un

projet cohérent avec un plan de gestion forestière ou une activité sylvicole clairement identifiée renforce considérablement la crédibilité d'un dossier auprès de l'Administration.» Donc sa réalisation. ♦

Trois questions à... Olivier Dauphin

Cogérant, avec Benjamin Zimmer, de l'agence Domaines & Forêts

GG: Vu les restrictions en vigueur, il semble bien plus simple d'acheter un bien existant plutôt que de construire si l'on désire avoir du bâti dans une forêt, non ?

O.D.: C'est beaucoup plus simple en effet. La législation ne permet plus de construire dans les espaces naturels. Il est bien plus opportun de rénover du bâti existant, et cela engendre moins de contraintes.

GG: Chercher un terrain agricole en bordure de la zone forestière convoitée est-elle une solution à étudier ?

O.D.: Non, car les règles pour la construction sur un terrain agricole



Olivier Dauphin connaît bien les attentes de ses clients, étant lui-même chasseur.

sont les mêmes qu'en forêt.

Seuls les agriculteurs-éleveurs peuvent aujourd'hui encore obtenir des dérogations pour construire.

GG: Concernant les étangs, la construction d'une cabane de pêche répond-elle aux mêmes exigences qu'une cabane forestière ?

O.D.: Oui, les exigences sont identiques. Pour une cabane de pêche, il faut privilégier une construction de moins de 9 m² afin de s'assurer que le projet peut être accepté.

Domaines & Forêts

Agence spécialisée en foncier rural
6, rue de la Ringouaire, 36110 Brion.
Tél. : 02 54 07 78 61.



Benjamin Zimmer et Olivier Dauphin ont créé leur agence spécialisée en 2020.

Une nécessaire étude préalable

Une certitude pour Olivier Dauphin et Benjamin Zimmer: « Chaque projet de construction en forêt doit être étudié avec précision avant l'acquisition du bien », car son éventuelle réalisation dépend tout à la fois du plan local d'urbanisme, de la présence de bâtiments existants, de la nature du projet et de la politique d'urbanisme de

la commune. C'est pourquoi les deux experts de Domaines & Forêts conseillent toujours de « réaliser une étude préalable complète du potentiel urbanistique du terrain. Ce type d'analyse permet d'orienter les investisseurs vers les massifs forestiers vraiment adaptés à leur projet », expliquent-ils. Et de limiter les risques de déconvenue.

Dans notre prochain numéro

Comment évaluer son bien rural pour la vente ?