

Direction départementale  
des territoires

Laval, le 27 JAN. 2016

## Evolution du bâti en secteurs agricoles ou naturels des plans locaux d'urbanisme (PLU) Modalités d'application des articles L. 151-11 à L. 151-13 du Code de l'urbanisme validées en CDPENAF du 10 décembre 2015

La commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) a, dans sa séance du 10 décembre 2015, validé différents critères, relatifs aux :

- changements de destination d'anciens bâtiments agricoles ;
- extensions des habitations ;
- annexes des habitations ;
- secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) ;

situés en secteurs agricoles (A) ou naturels (N) des plans locaux d'urbanisme.

À l'appui de quelques définitions techniques, la présente note a pour objet de présenter les critères retenus dans le cadre de l'application des articles L. 151-11 à L. 151-13 (ancien alinéa 6° du paragraphe II de l'article L. 123-1-5) du Code de l'urbanisme.

### I - Définitions :

Les définitions techniques suivantes s'appuient sur des actes administratifs ou des documents faisant référence, permettant ainsi leur lecture commune.

- **accueil et hébergement à la ferme** : sont considérés comme des activités non nécessaires à l'exploitation agricole<sup>1</sup> ;
- **activités agricoles** : sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. Les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle, sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent<sup>2</sup>. La transformation et la vente de produits agricoles provenant de l'exploitation agricole sont donc considérées comme des activités nécessaires à l'exploitation agricole.

1 Source : décision n° 282398 du conseil d'État du 14/02/2007 et arrêt n°06M00957 de la cour administrative d'appel de Marseille du 26 juin 2008

2 Source : article L. 311-1 du Code rural et de la pêche maritime

- **annexes des bâtiments d'élevage** : toute structure annexe, notamment les bâtiments de stockage de paille et de foin, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, les équipements d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents, les aires d'ensilage, les salles de traite, à l'exception des parcours<sup>3</sup> ;
- **bâtiments d'élevage** : locaux d'élevage, locaux de quarantaine, couloirs de circulation des animaux, aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, quais d'embarquement, enclos des élevages de porcs en plein air, ainsi que les vérandas, les enclos et les volières des élevages de volailles<sup>4</sup>. À proximité d'un tiers, la construction ou l'extension d'un bâtiment d'élevage n'est pas autorisée, sauf dérogation (accord des deux parties) ;
- **habitations de tiers** : toutes habitations occupées par des personnes ne travaillant pas sur l'exploitation agricole en question. Les logements occupés par des personnels de l'exploitation agricole, les hébergements et locations dont l'exploitant a la jouissance et les logements occupés par les anciens exploitants ne sont pas considérés comme des habitations de tiers<sup>5</sup> ;
- **hameaux** : constitués d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 m maximum). Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles<sup>6</sup> ;
- **hangars agricoles** : bâtiments à l'intérieur desquels sont stockés du matériel agricole ou/et des récoltes de l'exploitation agricole ;
- **locaux habituellement occupés par des tiers** : locaux destinés à être utilisés couramment par des personnes (établissements recevant du public, bureau, magasin, atelier, etc.)<sup>7</sup>. Dans le présent document, ces locaux sont considérés au même titre que les habitations de tiers.

## II - Changements de destination d'anciens bâtiments agricoles

Suivant l'alinéa 2° de l'article L. 151-11 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, le règlement du PLU(i) peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la CDPENAF, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

Cas	Critères retenus
Bâtiments d'élevage et ses annexes <b>ou</b> hangars agricole <b>avec</b> logement de fonction des exploitants agricoles <b>sans habitation de tiers</b>	Pas d'insertion de tiers
Bâtiments d'élevage et ses annexes <b>ou</b> hangars agricole <b>avec</b> logement de fonction des exploitants agricoles <b>avec une ou plusieurs habitations de tiers</b>	Pas d'insertion de nouveaux tiers

3 Source : arrêté du 27 décembre 2013 relatif aux prescriptions générales applicables aux installations relevant du régime de l'enregistrement au titre des installations classées pour la protection de l'environnement

4 Source : idem 3

5 Source : idem 3

6 Source : charte agriculture et urbanisme

7 Source : idem 3

<p>Bâtiments d'élevage et ses annexes <b>ou</b> hangars agricole <b>sans</b> logement de fonction des exploitants agricoles <b>avec une ou plusieurs habitations de tiers</b></p>	<p>Changement de destination possible si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bâtiment présentant une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôles) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;</li> <li>• surface minimale au sol de 80 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• distance d'un bâtiment d'élevage ≥ 125 m ;</li> <li>• distance d'un hangar ≥ 50 m ;</li> <li>• distance d'une habitation de tiers ≤ 50 m.</li> </ul>
<p>Site sans bâtiment d'élevage et annexe <b>ou</b> hangar agricole</p>	<p>Changement de destination possible si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bâtiment présentant une qualité architecturale ou patrimoniale : le bâtiment doit être traditionnel (pas en tôles) avec au moins trois murs porteurs, une charpente traditionnelle en bois à deux pentes et hors d'eau ;</li> <li>• surface minimale au sol de 80 m<sup>2</sup> ;</li> <li>• distance d'une habitation de tiers ≤ 50 m ;</li> <li>• maximum de 3 habitations par « écart » ou « lieu dit » afin de ne pas créer un hameau.</li> </ul>

### III - Extensions des habitations

Suivant l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions, **dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Cas	Critères retenus
<p>Habitation existante située à <b>plus</b> de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar agricole</p>	<p>Extensions possibles si cumulativement :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien d'une distance minimale avec un bâtiment d'élevage ≥ 100 m ;</li> <li>• &lt; 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante ;</li> <li>• pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.</li> </ul>
<p>Habitation existante située à <b>moins</b> de 100 m d'un bâtiment d'élevage ou 50 m d'un hangar agricole</p>	<p>Extensions possibles :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• maintien de l'inter-distance existante</li> <li>• &lt; 50 % de l'emprise au sol de l'habitation existante ;</li> <li>• pas de surface au sol maximale après extension, mais l'extension ne doit pas conduire à créer une deuxième habitation.</li> </ul>

#### IV - Annexes des habitations

Suivant l'article L. 151-12 du Code de l'urbanisme, dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des STECAL, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet de construction d'annexes, **dès lors qu'ils ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement prévues au présent alinéa sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

Critères retenus
<ul style="list-style-type: none"><li>• distance maximale de l'habitation <math>\leq 30</math> m ;</li><li>• surface maximale du bâtiment annexe <math>\leq 40</math> m<sup>2</sup> ;</li><li>• surface de bassin de piscine limitée à 50 m<sup>2</sup>.</li></ul>

#### V - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

Suivant l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme, à **titre exceptionnel**, le règlement du PLU(i) peut délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées.

Critères retenus
<ul style="list-style-type: none"><li>• les dispositions du hameau indiqué dans la charte agriculture et urbanisme, à savoir : constitué d'un nombre réduit d'habitations existantes (qui ne peut être inférieur à 4), peu éloignées les unes des autres (50 m maximum). Il n'a pas vocation à être étendu au-delà de ses limites actuelles ;</li><li>• peut permettre<sup>8</sup> :<ul style="list-style-type: none"><li>• la construction de bâtiments à usage d'habitation ;</li><li>• l'aménagement de gîtes ruraux ;</li><li>• l'aménagement d'aires d'accueil des gens du voyage ;</li><li>• l'aménagement de terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;</li><li>• l'aménagement de terrains permettant l'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs ;</li><li>• la construction de bâtiments destinés aux coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) ;</li><li>• la construction de huttes de chasse ;</li><li>• la construction d'abris de pêche ;</li><li>• la construction de hangars de stockage de bois et/ou de matériel agricole ;</li><li>• la construction d'abri pour chevaux à usage de loisirs ;</li><li>• l'extension d'activités économiques existantes ;</li><li>• etc.</li></ul></li></ul>

Le directeur départemental des territoires



Alain Priol