

POINT SUR LES ZONES A (AGRICOLLES) ET N (NATURELLES) DES PLANS LOCAUX D'URBANISME INTERCOMMUNAUX (PLUi)



Point sur le changement de destination

Article L151-11 du Code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles ou naturelles, le règlement 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 commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.



Pour résumer, dans les zones classées en agricole ou naturelle du PLUi, les bâtiments agricoles ayant un caractère avéré (bâtiment en pierre), seront identifiés (photo + référence cadastrale) au niveau du plan de zonage et du règlement écrit afin de pouvoir bénéficier d'un changement de destination. Ces constructions pourraient ainsi être transformées en habitation, artisanat et commerce de détail, restauration, activité de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, entrepôt et bureau. Nous attirons votre attention sur le fait que la présence des réseaux sera un élément déterminant dans le choix des bâtiments.

Point sur les constructions autorisées en zone agricole ou naturelle

Article L151-12 du Code de l'urbanisme

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes 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.



Pour résumer, en Corrèze, la Commission Départementale de la Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) a élaboré un document permettant de réglementer au niveau départemental les annexes et les extensions pour les constructions d'habitation existantes en zone Agricole et Naturelle des Plans Locaux d'urbanisme (intercommunaux).

En ce qui concerne les annexes :

Les annexes seront situées sur l'unité foncière du bâtiment d'habitation dont elles dépendent et implantées à l'intérieur d'une zone de 10 mètres mesurée à partir des murs extérieurs du bâtiment d'habitation principal.

La distance est portée :

- à 20 mètres maximum pour les piscines,
- et à 50 mètres maximum pour les annexes de 20 m² maximum de type abris de jardin et les annexes de type abris pour animaux (hors activité agricole principale).

La hauteur maximum au faîtage des annexes est limitée à 6 mètres ou à 4 mètres à l'acrotère en cas de toitures terrasses.

Les annexes sont limitées à un seul niveau et leur emprise au sol est limitée à 50 m² maximum par bâtiment. Pour les abris de jardins, cette surface est réduite à 20 m² par bâtiment.

Le nombre des annexes est limité à trois bâtiments par unité foncière avec une emprise au sol totale de 70 m² maximum.

Ces annexes ne devront pas être transformées en nouveau logement.

En ce qui concerne les extensions :

La hauteur maximum au faîtage des extensions des constructions existantes à usage d'habitation sera inférieure ou égale à la hauteur au faîtage de la construction principale ou à 4 mètres à l'acrotère dans le cas de toitures terrasses.

Les extensions des constructions existantes à usage d'habitation seront limitées à 50% de la surface de plancher du bâtiment existant sans dépasser 250m² de surface de plancher totale. Quand la surface de plancher de la construction existante est inférieure à 100 m², la surface de plancher de l'ensemble peut être portée jusqu'à 150 m² maximum.

Point sur la désaffectation des bâtiments agricoles

Le code rural interdit toute implantation de bâtiment d'élevage à proximité de constructions à usage d'habitation ou recevant du public.

En conséquence, tout projet de construction est également refusé à proximité des bâtiments d'élevage : c'est ce qu'on appelle la **règle de réciprocité**.

Seuls les bâtiments d'élevage sont pris en compte pour définir le « périmètre de réciprocité ». Les autres constructions telles que les hangars de matériel agricole ou l'habitation de l'agriculteur ne sont pas prises en compte.

Article L111-3 du Code rural et de la pêche maritime

«Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées.

Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement. Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent. »



Lors de l'élaboration du PLUi de la Communauté de communes, ces périmètres seront matérialisés par des cercles rouges sur le règlement graphique. À l'intérieur de ces cercles, le zonage approprié sera le plus souvent A (pour la zone agricole).

Dans ces cercles rouges, les constructions nouvelles à usage d'habitation ne seront pas possibles (sauf dérogations).

Lorsque l'activité d'élevage d'un bâtiment cesse, il est alors possible de demander la désaffectation de ce bâtiment. Cette désaffectation entraînera l'impossibilité définitive de remettre des animaux dans ce dernier pour le propre compte du propriétaire ou le compte d'un tiers en cas de location.



En clair, cette désaffectation enlèvera le périmètre de protection autour du bâtiment. Pour cela, le propriétaire du bâtiment devra rédiger un courrier et l'adresser à sa commune. Ce dernier sera ensuite transmis à la Préfecture et à la Chambre d'agriculture du département.

Pour information, vous trouverez ci-après la doctrine sur la constructibilité des zones agricoles et naturelles qui est appliquée sur le département de la Corrèze ainsi qu'un modèle de courrier pour la désaffectation des bâtiments agricoles.

Le 09/03/2021

