

Cahors, le 31 janvier 2023

## **Note d'attention relative aux changements de destination de bâtiments agricoles en zones agricoles des PLU établie par la CDPENAF du Lot**

### **Contexte réglementaire**

Le changement de destination d'un bâtiment agricole doit être permis par le Plan local d'urbanisme (PLU). En zone agricole ou naturelle, les bâtiments pouvant changer de destination doivent obligatoirement être désignés par le règlement du PLU (code de l'urbanisme, L. 151-11-I-2), ce qui se traduit par un « pastillage » individuel sur le document graphique du règlement et son annexe qui liste les bâtiments désignés (code de l'urbanisme, R. 151-35). Les changements de destination autorisés doivent par ailleurs être indiqués dans le règlement écrit du document (commerces, hébergement, habitation, bureaux, artisanat, etc.).

En termes opérationnels, le pastillage d'un bâtiment par le PLU n'équivaut pas à un *droit* au changement de destination. Il s'agit d'une *faculté* reconnue par le document et devant faire l'objet d'un examen par la CDPENAF (L. 151-11-I-2), laquelle se prononce sur l'opportunité de ce changement de destination au regard du contexte apprécié à la date d'arrêt du PLU et de l'activité agricole du secteur.

Pour mémoire, les PLU doivent fixer et justifier leurs propres critères pour désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination. Dans la pratique, les auteurs de PLU s'appuient sur une analyse multicritères combinant des externalités positives ou négatives ; état et qualité du bâti, desserte par les réseaux, impact sur l'activité agricole notamment en présence de périmètre de réciprocité prévus à l'article L. 111-3 du code rural"...

Le changement de destination des bâtiments ainsi identifiés ne doit pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (C. urb., art. L. 151-11 I 2°).

Pour obtenir un changement de destination, le demandeur doit déposer une demande d'autorisation d'urbanisme en mairie. Lorsque le projet de changement de destination ne modifie pas l'aspect extérieur ou les structures porteuses du bâtiment, et qu'il ne crée pas une surface ou emprise au sol supérieure à 20 m<sup>2</sup>, il ne nécessite qu'une déclaration préalable. Dans le cas contraire, il nécessite un permis de construire .

### **Éléments de contexte et objectifs de la note d'attention**

En 2022, 17 changements de destination ont été examinés par la commission, dont quatre ont fait l'objet d'un avis défavorable, sur 100 demandes d'autorisation d'urbanisme, vs 9 en 2021 pour deux avis défavorables sur 101 demandes examinées.

L'objectif de cette note est de porter à connaissance des services instructeurs ADS le cadre d'examen par la CDPENAF des demandes de changements de destination dans la continuité du travail déjà réalisé par la commission relatif à la construction des bâtiments agricoles en zone non constructible.

Cette note à vocation à être diffusée aux collectivités et services instructeurs. Elle sera publiée sur le site Internet des services de l'État dans le Lot afin que les éléments d'attention de la CDPENAF soient considérés par les pétitionnaires le plus en amont possible.

### **Le rôle de la CDPENAF**

La demande d'autorisation d'urbanisme visant le changement de destination d'un bâtiment situé en zone agricole est soumise à l'avis **conforme** de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (code de l'urbanisme, L. 151-11).

L'examen de la demande par les membres de la CDPENAF consiste à vérifier que le changement de destination **ne compromet pas l'activité agricole du site concerné**, en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

**L'approbation d'un document de planification par une collectivité n'est pas une condition suffisante pour s'assurer que les enjeux agricoles ont été suffisamment pris en compte, notamment au regard du diagnostic agricole qui a été réalisé sur le territoire.**

La situation entre la date de validation du PLU et le moment de l'examen des demandes de changement de destination peut avoir évolué, notamment le contexte local et la nature des enjeux agricoles. L'examen des demandes de changements de destination doit être réalisé en conséquence.

La protection de l'outil agricole s'analyse par le maintien possible ou pas des pratiques agricoles et passe par l'anticipation des situations conflictuelles. Il s'affranchit donc d'éventuels accords verbaux entre propriétaires et agriculteurs ou d'éventuels liens de parenté. La CDPENAF doit ainsi veiller à **anticiper les relations Habitants / Agriculteurs** (odeurs, mouches, bruits, circulation routière ...).

### **Éléments d'analyse des projets :**

<b>Défavorable</b>
Bâtiment situé dans un périmètre réglementé d'un bâtiment d'élevage (ICPE / RSD)
Soustraction significative (> 2 000 m <sup>2</sup> ) de surfaces exploitées (déclarées à la PAC ou pas), quelle que soit la culture en place,
Bâtiment situé en limite immédiate d'une parcelle agricole exploitée, sans unité délimitée matérialisée (murets, haies ...),
Bâtiment entouré de parcelles exploitées qui remet en cause le fonctionnement de l'îlot cultural,

Absence d'accès au bâtiment

**Examen au cas par cas**

Bâtiment isolé de tout bâti,

Bâtiment situé dans l'environnement d'une exploitation agricole :

- nature de l'activité agricole en place, au regard des nuisances potentielles,
- nature du changement de destination (habitation, transformation, commercialisation des produits de la ferme),
- justification apportée d'une preuve de réciprocité durable (servitude, acte notarié, signature charte de bon voisinage)
- potentielle atteinte à l'activité agricole ( remblais, clôture ...)

Bâtiment situé au cœur du bâti de l'exploitation agricole.

***Une note d'attention jointe en annexe est proposée à l'intention des services instructeurs, qui peuvent la renseigner et la joindre à la demande afin d'éclairer les membres de la CDPENAF en vue de l'avis de la commission.***

\* Article L151-11-2° du code de l'urbanisme :

*Désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, 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.*

Le directeur départemental  
des territoires du Lot,



Jean-Pascal LEBRETON

**Annexe**

**Éléments d'attention du service instructeur**

**Cette fiche de renseignement doit permettre aux membres de la CDPENAF de mieux comprendre la demande et d'apprécier les enjeux du territoire**

- Préservation du patrimoine architectural :
  
- Raccordement du bâtiment aux réseaux :
  
- Existence d'une servitude de réciprocité :
  
- Signature de la charte de bon voisinage signée :
  
- Installation de personnes indépendantes de ou des exploitation(s) voisine(s) :
  
- Présence d'une ou plusieurs exploitations agricoles à proximité :
  
- Présence de bâtiment d'élevage à proximité, même si utilisés de façon temporaires dans l'année :
  
- Présence de bâtiments de stockage à proximité :
  
- Tout élément de compréhension de la demande :