Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

« Réhabilitation du bâti agricole »
Congrès des Maires
du 12 octobre 2012

« La zone agricole »
Le principe général d'inconstructibilité de la zone agricole

- L'article R 123-7 du Code de l'urbanisme (CU) dispose : « Les zones agricoles sont dites zones (A). Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles

Seules sont autorisées :

- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole,
- Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dés lors qu'elles sont compatibles avec l'activité agricole...et ne porte pas atteinte aux espaces naturels »

Constat

- Le territoire de Seine-et-Marne est composé de nombreux corps de ferme de grande valeur patrimoniale et architecturale, pour lesquels il convient de se poser la question de leur devenir dans un contexte agricole en pleine évolution,
- Quelles sont donc aujourd'hui les possibilités législatives et réglementaires permettant de faire évoluer le bâti agricole dans les documents d'urbanisme afin de répondre à des besoins identifiés notamment dans les domaines suivants :

  - du logement

  - des activités économiques

  - du tourisme .....

« le changement de destination dans le bâti existant »

La loi Urbanisme et habitat du 2 juillet 2003 a introduit la possibilité du changement de destination des corps de ferme

- Articles L 123-3-1 et R 123-12 du CU :

  en zone A est également autorisé, le changement de destination des bâtiments agricoles **identifiés** dans les documents graphiques du règlement des POS/PLU

- Une procédure de modification et/ou révision des POS/PLU est nécessaire pour identifier les corps de ferme qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent changer de destination **sans compromettre l'activité agricole** : analyse de l'impact sur l'environnement, les paysages, les équipements, les réseaux, le patrimoine .....

« La reconversion totale des corps de ferme »

En cas d'arrêt total de l'activité agricole :

- Réflexion à engager sur le devenir des bâtiments agricoles dans les POS/PLU
- En fonction des documents supra-communaux (SDRIF, SCOT), du contexte local (analyse de l'impact) → reclassement des bâtiments agricoles en zone N ou U lors d'une procédure de révision du POS/PLU
- ! Conseil d' Etat du 31 mars 2010 :

plus de pastillage N en zone agricole

« le Grenelle II : changement de destination et constructibilité limitée pour le bâti agricole »

- La loi Grenelle 2 du 12 juillet 2010 a modifié les articles L 123-1 et suivants du CU, en étendant le dispositif déjà applicable en zone N :

- L 123-1-5 14° : dans les zones naturelles, **agricoles** ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité **d'accueil limité** dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à condition qu'elles ne portent pas atteinte aux milieux naturels.....

  → lors d'une révision des POS/PLU, le règlement pourra autoriser le changement de destination et de nouvelles constructions dans des sous-secteurs A, mais en prévoyant des conditions de hauteur, d'implantation et de densité dans ces secteurs

Réhabilitation du bâti agricole et fiscalité

- Il convient de ne pas négliger l'impact financier du changement de destination d'un bâtiment agricole : taxe foncière, taxe d'habitation, mais aussi de prévoir au moment du dépôt de l'autorisation d'urbanisme →

- La taxe d'aménagement (articles L.331-1 à L. 331-34 du code de l'urbanisme) : Dès lors que des locaux agricoles perdent la destination mentionnée au 3° de l'article L331-7 pour changement de destination, leurs surfaces sont soumises à taxation.

Exemple de taxation pour une partie de grange agricole de 60 m² transformée en gite rural sur une commune de Seine et Marne (taux communal 3%) en 2012.

part communale (3%) : 60 x 785 x 3% = 1413 €

part départementale (2,2%) :60 x 785 x 2,2% =1036 €

part régionale (1%) : 60 x 785 x 1 % =471 € **soit au total 2920€.**

Réhabilitation du bâti agricole et fiscalité

- **La redevance pour création de bureaux , locaux commerciaux et locaux de stockage en région Ile-de-France (articles L.520-1 à L. 520-11du code de l'urbanisme) :** en Région Ile-de-France, la création de bureaux, locaux commerciaux et locaux de stockage est soumise à une redevance perçue à l'occasion de travaux de construction, reconstruction, transformation ou agrandissement

- **À ce titre** : La transformation de locaux agricoles en magasin de vente directe, en chambres d'hôtes ou gites ruraux, salle de réception sont donc soumis à cette redevance en tant que locaux de prestations de services

Exemple de taxation pour une partie de grange agricole de 60m² transformée en gite rural sur une commune de Seine et Marne en 2012 : 60 x 15,76 = **945,60 €**

Conclusion

- Différents dispositifs réglementaires permettent de faire évoluer la destination d'un bâti agricole
- Un analyse approfondie de l'impact du projet sur le paysage, les réseaux, les équipements .....est nécessaire
- Ne pas négliger l'impact financier : taxe d'aménagement, redevance bureaux, taxe d'habitation, taxe foncière ....