Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
*Unité pilotage, expertise, conseil, animation en ADS*
01 60 32 13 00

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PREFET DE SEINE-ET-MARNE
Direction Départementale des Territoires

C'Permis 77

Constructions agricoles

n° 29
Octobre 2015

# Changement de destination du bâti agricole

## Principe général d'inconstructibilité de la zone agricole

**L'article R 123-7 du code de l'urbanisme (CU) énonce**, seules sont autorisées en zone agricole :

- les constructions et installations **nécessaires** à l'exploitation agricole
- les constructions et installations **nécessaires** à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages....»

***Pour autant, le bâti agricole doit évoluer pour répondre à des besoins tels que le logement, les activités économiques,le tourisme,la diversification de l'activité***

**Quelles sont les possibilités d'évolution ?**

## Le changement de destination du bâti agricole

En application de l'article L 123-1-5 du CU :
Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), 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** (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)

Une procédure de modification et/ou de révision est nécessaire pour identifier les corps de ferme qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (R123-12 du CU)

Une analyse approfondie de l'impact du projet est donc nécessaire :

- sur les équipements, les réseaux …
- sur la qualité de l'intégration paysagère et architecturale

*Ne pas négliger l'impact financier de ce changement de destination : taxe d'aménagement,* ***redevance bureaux****, taxe d'habitation et foncière …*

ETUDE CORPS DE FERMES - COMMUNE DE MOISSY CRAMAYEL - GROUPE ISIS - 1999

## Points de vigilance

■ ***A titre exceptionnel,*** *si le projet compromet la zone agricole : la délimitation d'un STECAL peut être nécessaire (L 123-1-5 6° du CU),*

■ ***Les bâtiments d'habitation existants*** *en zone agricole ou naturelle 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. Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.*

**INSTRUCTION des demandes d'autorisation d'urbanisme**

Pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, en cas de changement de destination :

■ la bâti faisant l'objet du changement de destination doit être identifié précisément sur le document graphique du PLU

■ la destination autorisée doit être expressément indiquée dans le règlement de la zone : logement, commerce, hébergement...

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.