

CHARTRE POUR UNE GESTION ÉCONOME DE L'ESPACE

**Action n°13 de la Charte : mettre en œuvre les règles
de constructions en espace agricole naturel et forestier**

Vendée



Novembre 2022
(Mise à jour)

PRÉAMBULE

La charte de Gestion Économique de l'Espace (GEE) signée en septembre 2013 entre les représentants de l'association des maires et les présidents des EPCI, du conseil départemental, de la chambre d'agriculture et l'État, a pour objectif majeur de concilier des ambitions de développement démographique et économique dont agricole avec une préservation des sites et des paysages.



La charte GEE a proposé un plan d'actions avec une action 13 portant sur « **Mettre en œuvre les règles de constructions en espace agricole naturel et forestier** ». Ce document est destiné aux collectivités et aux bureaux d'études techniques afin d'intégrer dans les documents de planification, les points de doctrine précisés en Vendée.

Ce document est réalisé selon les dispositions réglementaires applicables en novembre 2022.

SOMMAIRE

I - Zones agricoles (zone « A ») et zones naturelles et forestières (zone « N ») des PLU(i)	7
II – Des conditions de constructibilités encadrées : que peut-on réaliser en zone A ou N ?	8
A - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière	9
1 - La construction agricole est à réaliser dans le cadre d'une activité agricole	10
2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole	10
- les bâtiments d'exploitations -----	10
- les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles -----	10
- les logements de fonction d'agriculteur -----	11
- les constructions agricoles ou à usage d'habitation sont soumises au respect du principe de réciprocité sanitaire -----	12
3 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (zone « N »)	14
4 - Les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les CUMA	15
5 - Les autres constructions liées aux activités réputées agricoles	15
- les structures d'accueil agri-touristiques -----	15
- les établissements en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles -----	15
- les unités de méthanisation agricoles -----	17
- les locaux d'élevage -----	17
- les activités de cultures marines -----	17
B - Autres possibilités de constructions et aménagements en zone « A » ou « N »	18
1 - Installation d'équipements collectifs	18
- les réseaux habituels -----	18
- leurs ouvrages techniques -----	18
- les ouvrages ponctuels -----	18
- les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public -----	19
- les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public -----	19
- les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables -----	19
2 - Constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles	20
3 - Changements de destination	20
4 - Extensions et annexes au bâti existant	23
- délimitation des zones -----	23
- définition des annexes et extensions aux habitations existantes -----	24
5 - Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)	25
- caractère exceptionnel du STECAL -----	25
- contenu du STECAL -----	26
- l'aménagement du STECAL -----	27
6 - Bâtiment détruit ou démoli	29
III - Les dispositions spécifiques aux zones naturelles, agricoles ou forestières des communes littorales	30
A - Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des communes littorales	30
1 - Extension des bâtiments agricoles existants	30
- les établissements en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière -----	30
2 - Dérogation pour les nouvelles constructions agricoles « isolées » hors EPR et pour les constructions et les installations nécessaires aux cultures marines EPR	30
3 - Possibilités de mises aux normes sur l'ensemble des communes dont EPR	32
4 - Interdiction dans les espaces les plus sensibles du littoral	33
5 - Interdiction sur l'ensemble des communes littorales	33
B - Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics	34
1 - Nouvelles routes de desserte locale	34
2 - Routes de transit	34
3 - Route et bande des 100 mètres	34
4 - Stations d'épurations nouvelles	34
5 - Dérogations générales en cas de nécessité technique impérative	35
C - Construction et équipement de production d'énergies renouvelables	36
1 - Éoliennes « grands mâts »	36
2 - Production d'énergie photovoltaïque	36
D - Extension et annexes des habitations	37
E - Secteurs déjà urbanisés isolés au sein des zones A et N	37
F - Aménagements légers en espaces remarquables des communes littorales	38
G - Campings existants isolés	41
H - Protections des boisements littoraux significatifs	42
I - Bâtiment détruit ou démoli	42
IV - En l'absence de document d'urbanisme et en dehors des PAU	43
Bâtiment détruit ou démoli	44
V - Zones inconstructibles des cartes communales	46
Bâtiment détruit ou démoli	47

LES ESPACES AGRICOLES, NATURELS ET FORESTIERS DES SECTEURS À PROTÉGER

L'ÉVOLUTION RÉGLEMENTAIRE

- La lutte contre l'artificialisation des espaces naturels et agricoles, grande cause nationale a inspiré bon nombre des dispositions de la **loi n° 2014-366 du 24 mars 2014** pour l'accès au logement et à l'urbanisme rénové (**ALUR- article 157**) qui s'inscrit elle-même dans la logique découlant des lois SRU du 13 décembre 2000 et « Grenelle 2 de l'environnement » du 12 juillet 2010.

Les principes de ces dispositions reposent sur la préservation des zones agricoles naturelles et forestières des PLU(i), qui demeurent des zones inconstructibles. Dans ces zones, hormis les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, à des équipements collectifs et à des services publics, sont toutefois autorisés des projets limitativement énumérés et encadrés par le code de l'urbanisme suivant 3 possibilités :

- 1 - À titre exceptionnel, les Secteurs de Taille Et de Capacités d'Accueil Limitées (STECAL) permettant des constructions ;
- 2 - Le changement de destination ou l'extension limitée de bâtiments désignés en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial ;
- 3 - L'adaptation ou la réfection du bâti existant.

La **loi ALUR** a ainsi renforcé le dispositif de lutte contre l'étalement urbain et le mitage des espaces agricoles ou naturels en insérant de nouvelles dispositions relatives à la constructibilité en zones agricoles, naturelles et forestières, exigeant notamment d'encadrer la possibilité de délimitation des STECAL.

- **La loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt (LAAF) n° 2014-1170 du 13 octobre 2014 (article 25)** a apporté de nouveaux éléments venant redéfinir les possibilités d'évolution des constructions situées hors STECAL et en zones A et N des PLU(i) : possibilité de désigner tout bâtiment pour changement de destination et d'extension des bâtiments d'habitation.
- **La loi n°2015-482 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances (dite loi MACRON- article 80)** permet maintenant d'envisager en zone « A et N » des PLU(i) (hors STECAL) la création d'annexes à l'habitation.
- **La loi n°2018-1021 du 23 novembre 2018 portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN)** prévoit de nouvelles exceptions à l'inconstructibilité des zones agricoles naturelles et forestières, qui s'ajoutent à celles déjà existantes.
- **La loi n°2019-469 du 20 mai 2019 pour la protection foncière des activités agricoles et des cultures marines en zone littorale** qui à l'article 4 reconnaît la saliculture comme activité agricole.
- **La loi n° 2019-1147 du 8 novembre 2019 relative à l'énergie et au climat** qui fixe les ambitions de la politique énergétique et climatique avec notamment la sortie progressive des énergies fossiles et le développement des énergies renouvelables.
- **La loi n°2021-1104 du 22 août 2021 portant lutte contre le dérèglement climatique et renforcement de la résilience face à ses effets** à travers diverses thématiques dont la réduction du rythme de l'artificialisation et la priorisation du photovoltaïque sur les zones déjà artificialisées
- **La loi 2022-217 du 21 février 2022 relative à la différenciation , la décentralisation, la déconcentration dite «3DS»** apportant de nouvelles dispositions en matière d'aménagement en faveur de l'économie de l'espace.

Parallèlement, des avis systématiques de la Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) et de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS) sont exigés pour ces projets situés en zones agricoles, naturelles ou forestières des PLU(i).

En résumé, le tableau ci-contre synthétise ces diverses possibilités donnant lieu à ces avis.

Nature du projet	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Code de l'urbanisme	Délai de l'avis
Avis sur les documents d'urbanisme				
Délimitation à titre exceptionnel de STECAL dans les zones naturelles agricoles et forestières, où sont autorisées : - Constructions - Aires d'accueil des gens du voyage et terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage - Résidences démontables pour habitat permanent	Dispositions réglementaires du PLU concernant les secteurs et portant sur : - leur délimitation - les conditions de hauteur, implantation et densité pour insertion dans l'environnement et compatibilité avec maintien du caractère naturel, agricole ou forestier - les conditions de raccordement au réseau public et relatives à l'hygiène et la sécurité - Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.	Avis simple de la CDPENAF	L151.13 du CU	3 mois article R151.26 du CU
Désignation des bâtiments pouvant changer de destination en zone « A et N » et en dehors des STECAL	- Justifications dans le rapport de présentation (ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site) - Étoilage dans les documents graphiques			
Extensions ou annexes de bâtiments d'habitation existants en zone « A et N » et en dehors des STECAL	Dispositions réglementaires du PLU concernant (ne pas compromettre l'activité agricole ou la qualité paysagère du site) : - Zone d'implantation - Conditions de hauteur, d'emprise et de densité	Avis simple de la CDPENAF	L151.12 du CU	3 mois article R151.26 du CU
Avis au titre du droit des sols				
Bâtiments désignés faisant l'objet d'un changement de destination en zones A et N et en dehors des STECAL En zone A ou forestière (PLUi) et en dehors des parties urbanisées et hors zones naturelles (RNU) : Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles	- Le changement de destination - Constructions et installations - Constructions et installations	Avis conforme : - CDPENAF en zone A - CDNPS en zone N Avis simple CDPENAF Avis simple CDPENAF	L151.11 I 2°/ du CU L151.11.II du CU L 111.4 – 2bis du CU	1 mois article R423.59 du CU 2 mois article R423.60 du CU (CDNPS) 1 mois 1 mois article R111.20 du CU

Nature du projet	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Code de l'urbanisme	Délai de l'avis
Avis au titre du droit des sols				
En dehors des secteurs constructibles de la carte communale : Constructions et installations nécessaires : - à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles - au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.	- Constructions et installations	Avis simple CDPENAF	L 161.4 2° b et d du CU	article R161.4 du CU 1 mois
Loi littoral - Dérogation au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité avec les agglomérations et villages existants : Constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines	- Constructions et installations	Avis simple CDPENAF et CDNP	L 121-10 du CU	CDPENAF 1 mois CDNPS 2 mois

● Toutes ces évolutions législatives font écho à l'intérêt croissant des populations à vouloir bénéficier d'un cadre de vie de qualité, vecteur de bien-être individuel et social. Partant du constat partagé que le paysage constitue notre cadre de vie, l'insertion paysagère des nouvelles constructions en zone « A et N » ne doit donc pas être négligée.

Si l'aspect fonctionnel reste un critère primordial pour une construction, l'intégration paysagère de celle-ci ne doit pas pour autant être occultée au risque qu'à terme, l'image et l'identité du territoire s'en trouvent dégradées. Cette nécessité est d'autant plus vraie si l'on considère la volumétrie grandissante des bâtiments agricoles.



I - Zones agricoles (zones « A ») et zones naturelles et forestières (zones « N ») des PLU(i)

À l'inverse des secteurs de territoire communal où les droits à construire sont ouverts (zones « U et AU »), les zones agricoles (zones « A ») et les zones naturelles et forestières (zones « N ») des Plans Locaux d'Urbanisme (PLU(i)) sont considérées comme des espaces de gel des droits à construire.

En application de l'article **R151.22** du Code de l'Urbanisme (CU), peuvent être classés en **zone agricole (zone A)** les secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En application de l'article **R151.24 du CU**, les **zones naturelles (zones N)** des PLU(i) correspondent aux secteurs de la commune équipés ou non, à protéger en raison :

1°/ Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;

2°/ Soit de l'existence d'une exploitation forestière ;

3°/ Soit de leur caractère d'espaces naturels ;

4°/ Soit de la nécessité de préserver ou restaurer les ressources naturelles ;

5°/ Soit de la nécessité de prévenir les risques notamment d'expansion des crues.



Doctrine

Doivent être classés en zone « A » :

- les surfaces nécessaires au fonctionnement des exploitations agricoles ;
- les espaces à forts enjeux (AOC, irrigation, parcelles stratégiques en fonction des productions, ...),
- les sièges et sites d'exploitations agricoles, les zones homogènes de production.

Seront également préférentiellement classés en zone A les secteurs non exploités mais disposant du potentiel à l'être.

Doivent être classés en zone « N » :

- les secteurs dont la spécificité est de nature environnementale forte.

II - Des conditions de constructibilité encadrées : Que peut-on réaliser en zone « A ou N » ?

Les possibilités limitatives énumérées en introduction ci-avant sont précisées dans le présent chapitre.

Peuvent être autorisées en zone « A » (article R151-23 du CU)

1°/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.

Peuvent être autorisées en zone « N » (article R151-25 du CU)

1°/ Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière, ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2°/ Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L151-11, L151-12 et L151-13 dans les conditions fixées par ceux-ci.



On notera qu'en sus des installations nécessaires à l'exploitation agricole, sont permises en zone « N » les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière.

A – Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière

Autorisées au titre du 1°/ des articles R151.23 (zone « A ») et R151.25 (zone « N ») du CU :
« Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (et forestière en zone « N »), ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ».

Cette formulation reste peu précise car l'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise. Seule l'activité agricole est définie par l'article **L 311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)**. C'est ainsi que pour justifier la faisabilité de son projet, le pétitionnaire doit argumenter sur :

- La nature agricole du projet ;
- La nécessité de construire ce bâtiment pour le fonctionnement de son exploitation : le lien et la nécessité entre la construction projetée et l'activité agricole doivent pouvoir être déterminés. Ainsi, le demandeur doit démontrer que la construction est indispensable ;
- La qualité d'exploitation agricole à titre principal et non à titre accessoire doit être déterminée ;
- La qualité paysagère et l'insertion du projet dans son environnement.

Article L311-1 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)

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 cultures marines et d'exploitations de marais salants sont réputées agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite.



Article L722-3 du code rural et de la pêche maritime (CRPM)

Sont considérés comme travaux forestiers :

1°/ Les travaux de récolte de bois, à savoir abattage, ébranchage, élagage, éhouppage, débardage sous toutes ses formes, les travaux précédant ou suivant normalement ces opérations tels que débroussaillage, nettoyage des coupes ainsi que le transport de bois effectué par l'entreprise qui a procédé à tout ou partie des opérations précédentes et, lorsqu'ils sont effectués sur le parterre de la coupe, les travaux de façonnage, de conditionnement du bois, de sciage et de carbonisation, quels que soient les procédés utilisés, ainsi que la production de bois et dérivés destinés à l'énergie ou à l'industrie ;

2°/ Les travaux de reboisement et de sylviculture, y compris l'élagage, le débroussaillage et le nettoyage des coupes ;

3°/ Les travaux d'équipement forestier lorsqu'ils sont accessoires aux travaux ci-dessus. Ces travaux conservent leur caractère forestier lorsqu'ils sont effectués en dehors du parterre de la coupe par une entreprise ou une section d'entreprise dont l'activité principale est l'exploitation forestière ou la production de bois brut de sciage.

1 - La construction agricole est à réaliser dans le cadre d'une activité agricole

	Est une activité agricole	N'est pas une activité agricole
Activité de maîtrise et exploitation d'un cycle biologique (animal, végétal) et constituant une étape à son déroulement.	Polyculture, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinières, cultures marines et d'exploitations de marais salants, viticulture, pisciculture, élevage, méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation et majoritairement gérées par des exploitants agricoles.	Activités de services ou de loisirs : paysagistes, élagueurs, entreprises de travaux, ventes de bois, golf, entretien de parcs et jardins, etc... Pension « pure » et service pour les animaux, abris à chevaux à usage de loisirs.
Activités dans le prolongement de l'acte de production et qui ont pour support l'exploitation.	Accueil agri-touristique, transformation et conditionnement des produits de la ferme en vente directe (produits de la ferme issus de l'exploitation agricole).	Industrie agro alimentaires, etc... Transformation et stockage de produits agricoles provenant d'un autre lieu.

2 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

● Les bâtiments d'exploitation

- ▶ Locaux de production (serres, bâtiments d'élevage, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation, ...).
- ▶ Locaux de stockage de récoltes, produits, matériel, déchets de l'exploitation, etc..., liés au processus de production (viticoles, arboricoles, horticoles, piscicoles, aquacoles, conchylicoles, silos, ...).



● Les affouillements et exhaussements du sol liés aux activités agricoles

Comme les bâtiments d'exploitation, ces installations doivent être nécessaires à l'exploitation agricole. Pour autant, elles doivent respecter la réglementation en vigueur (loi sur l'eau, SDAGE et SAGE, ...) et peuvent faire l'objet de restrictions en cas d'identification de contraintes particulières (cf. fiche action n°17 : zones humides).

Il est rappelé que les étangs de loisirs n'ont pas leur place en zone agricole et doivent être localisés de préférence en zone naturelle.

• Le logement de fonction d'agriculteur

D'une manière générale, les zones naturelles et agricoles ne sont pas destinées à recevoir des habitations. Ainsi la possibilité de construire une habitation principale ou un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur la justification du demandeur de la **nécessité d'une présence permanente et rapprochée pour un bon fonctionnement de l'exploitation agricole** (CE 14 mai 1986 n°56622).

La présence permanente et rapprochée de l'exploitant peut être regardée comme nécessaire dès lors que ce dernier apporte la preuve qu'elle est indispensable à l'exercice de son activité.



Certains critères généraux peuvent permettre de déterminer si un projet d'habitation est lié ou non à l'activité agricole et d'apprécier la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole :

• **Qualité de l'activité type de production**

- Activités agricoles de production animale (surveillance, vêlage, traite, ...) ;
- Activités maraîchères qui nécessitent des soins constants (interventions permanentes) ;
- Cultures spéciales impliquant des dispositifs particuliers.

• **Pérennité de l'activité, exercice à titre principal et non à titre accessoire**

Le pétitionnaire doit :

- Être exploitant principal et exercer une activité à temps plein ;
- En cas de création d'un siège d'activité, la construction d'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui le justifie ;
- Il ne s'agit pas d'un projet d'habitation pour la retraite de l'exploitant.

• **L'opportunité du choix d'implantation (mitage, fonctionnement, impact environnemental, ...)**

- L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole ;

La nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance.

- Le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone ;
- Afin d'éviter le mitage, la localisation du projet d'habitation doit en priorité être envisagée à proximité de l'exploitation et en cas d'impossibilité, en limite d'une zone déjà construite au plus proche de l'exploitation pour éviter les atteintes à l'espace productif ;
- Les surfaces soustraites au monde agricole, terrains d'assiette du projet sur lesquels vont s'implanter les logements de fonctions, ne doivent pas excéder 800 mètres carrés ;
- Les anciens logements de fonction localisés en zone « A » se situant à proximité d'une exploitation en activité doivent demeurer en zone agricole ;
- Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisirs pour justifier la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.

Le logement dit « de fonction » ne garde pas toujours cette vocation dans le temps : les logements de fonction familiaux demeurent fréquemment la résidence des agriculteurs lorsqu'ils prennent leur retraite et cèdent l'exploitation. Leur maison devient alors un habitat de tiers par rapport à leur ancienne exploitation (cf définition ci-dessous), que le repreneur soit ou non de la même famille.

Définition du « tiers » (arrêté du 27 décembre 2013 ICPE) : ne sont pas considérés comme locaux occupés par des tiers pour déterminer la distance d'implantation entre bâtiments : logements occupés par des personnels de l'installation, les hébergements et locations dont l'exploitant à la jouissance, les logements occupés par les anciens exploitants.

À l'ouverture de la succession, ils sont le plus souvent vendus comme logement à des tiers.

Cette pratique risque souvent de mettre en cause le suivi même de l'exploitation, en créant des conflits de voisinage entre habitat de tiers et activité agricole et en bloquant le développement de l'exploitation, notamment en cas d'application de la règle de réciprocité figurant à l'article **L111-3 du CRPM**.

- **Les constructions agricoles ou à usage d'habitation sont soumises au respect du principe de réciprocité sanitaire**

Une distance d'éloignement minimale est imposée entre les bâtiments agricoles et les immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers. L'objectif est ainsi de préserver d'une part, l'avenir de l'exploitation agricole et d'autre part, les tiers des nuisances, des risques portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et des pollutions causées par une installation agricole qui peut être classée pour la protection de l'environnement (ICPE) ou soumise au Règlement Sanitaire Départemental (RSD). Ce principe s'applique de façon réciproque.

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 PLU ou, dans les communes non dotées d'un PLU, 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 1^{er} 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 autorisées, 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.

Il appartient à l'autorité compétente pour délivrer le permis de construire d'un bâtiment, de vérifier le respect des dispositions législatives ou réglementaires fixant de telles règles de distance (cf notamment décision du CE du 24 février 2016). Une réponse ministérielle (15 novembre 2012) confirme par ailleurs l'application de cette exigence au changement de destination.

- **Obligation de distance d'éloignement**

Les bâtiments agricoles et leurs annexes doivent respecter certaines règles d'éloignement de toutes constructions habituellement occupées par des tiers, des stades, des terrains de camping (hors camping à la ferme) ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

Les règles de distance diffèrent selon que les exploitations soient soumises au régime des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), (cf. l'article 2.chap I article 5 de l'arrêté du 27 décembre 2013 du ministre de l'écologie et du développement durable) ou au RSD. Ainsi une distance de 100, 50, 35 ou 15 mètres est requise selon les caractéristiques de l'élevage ou du bâtiment agricole.

De plus, qu'elles soient soumises au régime des ICPE ou au RSD, ces installations doivent respecter d'autres distances d'implantation vis-à-vis d'autres installations : puits, forages, sources, fossés, zones de baignade, ...

- **Dérogation de distance d'implantation**

Il est possible d'obtenir des dérogations aux règles de distances, telles qu'énumérées dans le 4^{ème} alinéa du **L111-3** du CRPM, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Doctrine

La chambre d'agriculture n'est favorable à cette dérogation que lorsqu'un tiers est intercalé entre le projet et une exploitation agricole.

- **Calcul de la distance**

Le calcul se fait à partir des enveloppes extérieures de la construction des tiers et des bâtiments d'élevage ou des annexes soumis aux règles de distance.

- **La décision d'autorisation de construire**

Il revient à l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme de vérifier, lors de l'instruction de permis de construire d'habitations ou d'immeubles habituellement occupés par des tiers situés à proximité de bâtiments d'élevage, le respect des distances d'éloignement fixées par la législation ICPE ou le RSD, ces dernières s'appliquant par effet de réciprocité (conseil d'Etat, 24 février 2016).

À l'inverse, et en application du principe d'indépendance des législations, l'autorité compétente pour délivrer les autorisations d'urbanisme n'a pas, lors de l'instruction d'un permis de construire relatif à l'implantation d'un bâtiment d'élevage soumis à la législation ICPE, à vérifier le respect des règles d'implantation fixées en application de cette même législation (conseil d'Etat du 2 février 2009).



Doctrine

Un périmètre de protection d'au moins 100 mètres sera imposé autour des bâtiments agricoles concernés par les règles de réciprocité afin d'assurer leur pérennité et leur développement quelles que soient la dimension et la nature de l'élevage existant sauf cas particulier à étudier plus finement. Au-delà de ce périmètre, une cohérence de zonage avec les spécificités du territoire est indispensable pour assurer la pérennité des exploitations agricoles.

3 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière (zone « N »)

Les constructions et installations réalisées devront être nécessaires aux travaux forestiers définis à l'article **L722.3** du CRPM.

Article **L722-3** du code rural et de la pêche maritime

Sont considérés comme travaux forestiers :

1°/ Les travaux de récolte de bois, à savoir abattage, ébranchage, élagage, éhouppage, débardage sous toutes ses formes, les travaux précédant ou suivant normalement ces opérations tels que débroussaillage, nettoyage des coupes ainsi que transport de bois effectué par l'entreprise qui a procédé à tout ou partie des opérations précédentes et, lorsqu'ils sont effectués sur le parterre de la coupe, les travaux de façonnage, de conditionnement du bois, de sciage et de carbonisation, quels que soient les procédés utilisés, ainsi que la production de bois et dérivés destinés à l'énergie ou à l'industrie ;

2°/ Les travaux de reboisement et de sylviculture, y compris l'élagage, le débroussaillage et le nettoyage des coupes ;

3°/ Les travaux d'équipement forestier, lorsqu'ils sont accessoires aux travaux ci-dessus.



Ces travaux conservent leur caractère forestier lorsqu'ils sont effectués en dehors du parterre de la coupe par une entreprise ou une section d'entreprise dont l'activité principale est l'exploitation forestière ou la production de bois brut de sciage.

Doctrine

Le PLU(i) doit strictement encadrer cette possibilité afin d'éviter que soient autorisées des constructions qui seront ultérieurement revendues à des non-exploitants forestiers, ce qui favoriserait le mitage et irait à l'encontre de la vocation protectrice de la zone « N » forestière.

Les entreprises de transformation et commercialisation du bois ne contribuent pas à l'exploitation forestière. Elles relèvent du secteur tertiaire et doivent donc être implantées dans les zones d'activités économiques dédiées (« Ue et AUe »).

4 - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les Coopératives d'Utilisation du Matériel Agricole (CUMA)

Seront uniquement admis les bâtiments de CUMA agréés au titre du **R525-1** du CRPM. Les bâtiments des autres types de regroupement ne sont pas admis.

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux communes littorales.

Doctrines

Afin d'éviter le mitage, la justification du choix de la localisation devra être indiquée.

5 - Les autres constructions liées aux activités réputées agricoles

Elles seront d'une part, **liées à l'activité agricole** et d'autre part, dans le prolongement de l'acte de production (cf article **L311-1** du CRPM).

Les structures d'accueil agri-touristiques

Les activités d'hébergement, de restauration, accueil de groupes, de camping à la ferme, ... (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, fermes auberge, fermes pédagogiques, fermes équestres, salles d'accueil de groupes, ...), petits locaux techniques (sanitaires, garages à vélos, ...).



Doctrines

Condition de constructions uniquement par **rénovation, transformation, extension mesurée et aménagement de bâtiments existants sans création de nouveaux bâtiments.**

Le bâti devra être représentatif du patrimoine architectural local par sa volumétrie et sa construction en matériaux traditionnels. Le règlement du PLU prévoira explicitement les structures d'accueil autorisées en zone « A ou N ».

Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Article L 151-11 II du CU

Dans les zones agricoles ou forestières, le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Cela doit se réaliser soit dans du bâti existant ou dans une construction neuve sous réserve que :

- Les produits transformés, conditionnés ou commercialisés proviennent principalement de l'exploitation ;
- Le projet soit implanté à proximité d'une exploitation existante.



Une rédaction appropriée du règlement de la zone « A ou N » permettra de préciser les projets autorisés.

Cette disposition vise les constructions et les installations qui ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R151-27 du CU mais qui contribuent à la diversification des activités agricoles. Il convient d'entendre par activités se situant « dans le prolongement de l'acte de production » les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production, à condition toutefois que ces activités n'apparaissent pas distinctes ou autonomes vis à vis de l'acte de production en cause. Par conséquent, la production transformée, conditionnée ou commercialisée doit conserver un lien avec l'activité productrice.



Les unités de méthanisation agricole

Peuvent être autorisées : pour la production et la commercialisation de biogaz, d'électricité et de chaleur (article **D311-18** du CRPM), sous réserve :

- qu'elles soient exploitées et l'énergie commercialisée par un exploitant ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles ;
- que les matières premières proviennent pour moitié au moins d'une ou plusieurs exploitations agricoles.



Locaux d'élevage (constructions liées aux activités animalières professionnelles, élevages équin, canins, ...)

L'activité équestre est reconnue comme activité agricole (loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux) dès lors qu'il s'agit d'activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles. Il s'agit des activités :

- d'élevage des équidés ;
- de débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sport, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail ;
- de centres équestres, poney club, clubs hippiques, manèges, écuries.



Les activités de cultures marines

Telles que :

- l'aquaculture ;
- la conchyliculture ;
- les activités de marais salants
- etc...



Doctrine

Les bâtiments nouveaux ont vocation à s'implanter à proximité des bâtiments existants de manière à ne pas créer de mitage de l'espace sauf contraintes dûment motivées rendant impossible une implantation en continuité (création d'une exploitation...).

B – *Autres possibilités de constructions et aménagements en zones « A et N »*

Les constructions autorisées au titre du 2°/ des articles **R151-23** et **R151-25** du CU (zones « A et N ») : « Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles **L151-11**, **L151-12**, **L151-13**, dans les conditions fixées par ceux-ci. »

1 - Installations d'équipements collectifs

L 151-11 - I 1°/ du CU

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut :

« Autoriser les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'existence d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».



De manière générale, ces projets doivent rester l'exception et ne pas remettre en cause la vocation agricole du secteur. Il sera démontré pour chaque projet particulier qu'il est nécessaire pour assurer le service envisagé, qu'il est correctement intégré dans son environnement et qu'il ne porte pas une atteinte significative à l'activité agricole.

Sont admissibles en zone agricole lorsqu'ils correspondent à un besoin local et sont normalement intégrés dans le paysage environnant :

- **Les réseaux habituels**
(lignes électriques ou téléphoniques ordinaires, canalisations) ;
- **Leurs ouvrages techniques liés** à la distribution du gaz, de l'énergie électrique, la desserte en télécommunication (y compris haut débit) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, canaux ou autres, pour leur sécurité et leur fonctionnement.
Cela concerne également au cas par cas : les ouvrages liés à la gestion de l'eau (bassins de rétention, ...) ;
- **Les ouvrages ponctuels**
(châteaux d'eau, pylônes, antennes de télécommunication ou éoliennes) ;



- **Les aménagements liés à la gestion des milieux, à la fréquentation du public** (cheminements piétonniers, cyclables, sentiers équestres) ;
- **Les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public**, à la sécurité (ex : sanitaires et postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public) etc, ...



- **Les constructions et équipements de production d'énergies renouvelables**
 - **Production d'énergie éolienne « grand mât » (aérogénérateur).**



Doctrine

En Vendée, il est demandé d'étudier et de définir dans les SCOT, PCAET et PLUi, les zones préférentielles à l'implantation des aérogénérateurs.

- **Production d'énergie photovoltaïque** (Fiche spécifique en cours d'élaboration)

Les installations photovoltaïques seront autorisées en couverture des constructions agricoles. Les constructions nouvelles équipées de panneaux photovoltaïques devront être dimensionnées au besoin de l'usage agricole qui les justifie et situées à proximité des autres bâtiments de l'exploitation.



Doctrine

En Vendée, il a été convenu d'apporter une vigilance particulière pour tout projet d'une surface de plus 500m² de couverture photovoltaïque.

Il s'agira de vérifier également :

- La qualité du demandeur (en excluant les structures agricoles)
- Et l'usage du bâtiment (seront concernés uniquement les locaux de stockage tels que définis page 10 de ce document en excluant les locaux de production)

Une attention particulière sera portée en cas de demandes multiples d'un même demandeur.

Des projets de parcs photovoltaïques peuvent être autorisés sur des sites artificialisés ou sans activité agricole (friches industrielles, les décharges fermées après utilisation, les anciennes mines ou carrières). Toutefois, ces projets ne doivent pas conduire à créer de nouveaux besoins sur le territoire agricole.

En ce sens, le conseil d'État (arrêt du 8 février 2017) a précisé qu'il appartient à l'administration d'apprécier si le projet permet l'exercice sur le terrain d'assiette, d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative au regard des activités qui sont effectivement exercées dans la zone concernée du PLU ou, le cas échéant, aurait vocation à s'y développer.

À noter que cette décision vise plus globalement l'ensemble des « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ».

Tous les équipements collectifs n'ont pas leur place en zone agricole ou naturelle :

stations d'épuration, usines d'incinération, centres de traitement et d'enfouissement des déchets, centres de stockage de déchets inertes, plates-formes de compostage de type industriel, zoos, cimetières, mairies, ateliers municipaux, salles de culte et équipements scolaires, sportifs et culturels.

Ainsi, **les installations de méthanisation** (hors activités réputées agricole) sont principalement à implanter au sein d'espaces destinés aux activités qui ne comportent pas de terrains à potentiel productif agricole. Il en est de même des « équipements propres » à une opération d'aménagement autorisée en zone « U ou AU » (bassins de stockage des eaux pluviales, assainissement autonome, ...).



2 - Constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles

Article **R151-34** 2°/ du CU

Dans les zones « A et N », les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu... :
2°/ Les secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées.

Les carrières et les mines... peuvent être implantées en zones « A et N » (projets privés présentant un caractère d'intérêt général : rôle des carrières dans l'approvisionnement en ressources minérales indispensables aux secteurs de la construction et de l'industrie).

Le projet ne doit pas déstructurer le parcellaire d'une exploitation et encore moins compromettre la viabilité de l'exploitation.

Doctrine

Il est important que les PLU(i) intègrent la question de la possibilité ou non d'implantation de carrières sur le territoire concerné. Elles seront reportées au plan de zonage avec un tramage ou sous forme de sous secteur « Nca ou Aca ».

3 - Changements de destination

L151-11-1 2°/ du CU

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières, le règlement peut : désigner, en dehors des secteurs mentionnés à l'article **L151-13**, 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 **L112-1-1** 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.



R151-35 du CU

Dans les zones « A et N », les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, 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.

Les zones inconstructibles qui sont situées en dehors des Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL), ne sont pas constituées que de terrains nus et accueillent fréquemment des bâtiments dont le maintien, la préservation et la réhabilitation peuvent s'avérer indispensable pour préserver le patrimoine local et le caractère des lieux, satisfaire les besoins en construction ou assurer la diversification de l'activité des exploitations agricoles (gîte, vente à la ferme par exemple).

Cette évolution de l'affectation se nomme « changement de destination ».

La destination d'une construction consiste en la vocation pour laquelle celle-ci a été réalisée ou transformée et répond nécessairement à l'une des destinations et sous-destinations visées aux articles R151-27 à R151-29 du CU.

L'article R151-27 du CU définit 5 grandes destinations subdivisées en 20 sous-destinations (article R151-28)

Article R151-27 - Les destinations -

Les cinq destinations sont les suivantes :

- 1°/ Exploitation agricole et forestière ;
- 2°/ Habitation ;
- 3°/ Commerce et activités de service ;
- 4°/ Équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- 5°/ Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.

Article R151-28 – Les destinations de constructions prévues à l'article R151-27 comprennent les sous-destinations suivantes :

- 1°/ Pour la destination « exploitation agricole et forestière » : exploitation agricole, exploitation forestière ;
- 2°/ Pour la destination « habitation » : logement, hébergement ;
- 3°/ Pour la destination « commerce et activités de service » : artisanat et commerce de détail, restauration, commerce de gros, activités de services où s'effectuent l'accueil d'une clientèle, cinéma, hôtels, autres hébergements touristiques ;
- 4°/ Pour la destination « équipements d'intérêt collectif et services publics » : locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés, locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés, établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale, salles d'art et de spectacles, équipements sportifs, autres équipements recevant du public ;
- 5°/ Pour la destination « autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire » : industrie, entrepôt, bureau, centre de congrès et d'exposition.

L'article L151-11-1 2°/ du CU permet la mutabilité du bâti existant dans les zones « A ou N » de tout le bâti, qu'il soit remarquable ou non. En effet, depuis la loi ALUR, la possibilité de changement de destination a été élargie aux zones « N » et depuis la loi LAAF, il n'est plus exigé que le bâtiment concerné présente un quelconque caractère.

Le changement de destination doit être justifié avec exposé des critères de désignation dans le rapport de présentation du PLU(i) (taille du bâtiment, aspect, destination actuelle susceptible d'évoluer, destination finale à laquelle le changement peut aboutir, etc...).

Afin d'apprécier s'il y a changement de destination, il convient d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet.

À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment (annexes) sont réputés avoir la même destination et sous-destination que le local principal (article R151-29 du CU).

Par ailleurs, lorsque plusieurs destinations ou sous-destinations cohabitent au sein d'une même construction ou de l'unité foncière, elles sont soumises aux règles des différentes destinations ou sous-destinations déclinées dans le PLU.

Le changement de destination est contraint dans la mesure où il appartient au règlement de « **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 où la qualité paysagère du site** ».

Ainsi, le bâtiment, objet du changement de destination :

- Doit être identifié précisément sur le document graphique du PLU(i) (étoilage), une liste de critères n'étant pas suffisante ;
- Doit relever d'une des destinations expressément autorisées dans le règlement de la zone ;
- Ne doit pas être préjudiciable au maintien et entraver le développement des exploitations agricoles situées à proximité selon la règle de réciprocité (article **L111-3** du CRPM) dont l'objectif est également de protéger les tiers contre les éventuelles nuisances générées par les activités agricoles.

Sur ce point, les dispositions rappelées au paragraphe « Les constructions agricoles ou à usage d'habitation sont soumises au respect du principe de réciprocité sanitaire » évoquées ci-dessus sont applicables aux changements de destination ;

- Ne doit apporter aucune contrainte supplémentaire aux exploitations agricoles (épandage, circulation d'engins agricoles, conflits de voisinages, ...) ;
- Donnera lieu à analyse afin d'être compatible avec la proximité d'une ZNT (cf. charte départementale du 10 octobre 2022 et doctrine à venir)
- Doit être accessible et desservi par les réseaux...



Consultations dans le cadre de l'ADS

Lorsque les travaux ont pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment et s'accompagne d'un changement de destination :

Zonage PLU	Consultation	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Délai pour l'avis
A	CDPENAF	Changement de destination	conforme	1 mois => favorable tacite Article R423-59 du CU
N	CDNPS	Changement de destination	conforme	2 mois => favorable tacite Article R423-60 du CU

4 - Extensions et annexes au bâti existant

Article L151-12 du CU

Dans les zones agricoles, naturelles ou forestières et en dehors des secteurs mentionnés à l'article L151-13, 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.

Les dispositions du règlement prévues au présent article sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article L112-1-1 du code rural et de la pêche maritime.



Pour gérer le bâti d'habitation existant dans les zones agricoles et naturelles et en dehors des micro zones pouvant admettre certaines constructions, **les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation** sont désormais autorisées dans certaines conditions.

• **Délimitation des zones**

Afin de ne pas compromettre les objectifs de protection des espaces agricoles et naturels :

- Il revient aux auteurs du PLU de justifier, dans le rapport de présentation, le **choix des zones « A et N »** dans lesquelles les extensions et les annexes aux bâtiments d'habitation seront autorisées ou non. Ainsi, il pourra être délimité des zones « A ou N », où un habitat dispersé existant peut évoluer raisonnablement sans préjudice pour son environnement naturel ou agricole, justifiant la possibilité d'autoriser des extensions et des annexes. Au contraire, des objectifs de protection pourront justifier l'exclusion de certaines zones du dispositif.
- Le règlement du PLU doit alors **préciser les zones** dans lesquelles ces extensions et annexes pourront s'implanter **ainsi que les règles de hauteur, d'emprise et de densité** de ces extensions et annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement.

Consultation CDPENAF

La loi ajoute la nécessité de soumettre les dispositions réglementaires du PLU(i) pour avis simple, à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) qui rendra son avis autant sur la délimitation des zones concernées que sur les zones d'implantation, les règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

La saisine intervient à l'arrêt du PLU(i).

L'avis exprimé par la CDPENAF est un avis simple rendu sous 3 mois.

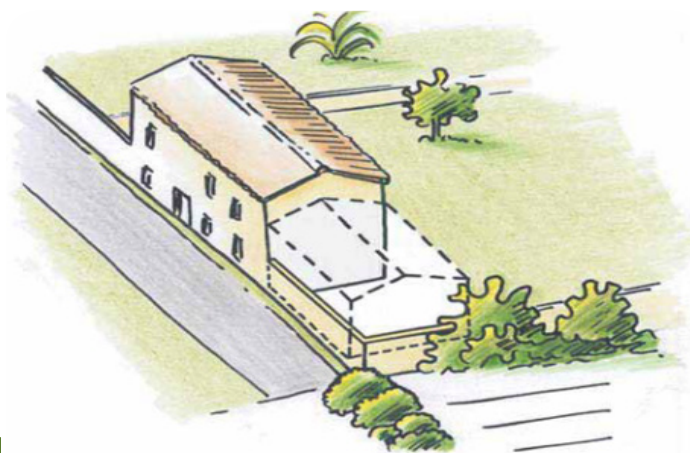
Les extensions et annexes peuvent être autorisées dans les zones agricoles et naturelles dès lors qu'elles ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère des sites.

• Définitions des annexes et extensions aux habitations existantes

• L'extension

La jurisprudence actuelle permet de définir celle-ci comme un aménagement attenant au bâtiment principal existant.

L'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie, ses dimensions sont significativement inférieures à celles du bâtiment auquel elle s'intègre.



Source : Guide LL DDTM 17 – mars 2016

Doctrines

- Le pourcentage autorisé pour les extensions doit se rapprocher du critère d'extension mesurée ;
- L'emprise au sol maximale de l'extension est fixée à 30% en préconisant une limite de 30 mètres carrés ;

• L'annexe

Elle doit être considérée comme un local secondaire de dimensions très réduites dont l'usage apporte un complément nécessaire à la vocation d'habitation du bâtiment principal auquel elle est liée, mais sans communication directe.

Elle peut être accolée ou distante du bâtiment principal, mais doit toutefois être implantée selon un éloignement restreint marquant un lien d'usage entre les deux constructions.

Le règlement du PLU fixe la distance maximale d'éloignement entre l'annexe et le bâtiment d'habitation. Il doit également définir les règles de hauteur, d'emprise et de densité.

Doctrines

- Le règlement précise le critère de calcul de surface retenu en précisant que le cumul ne dépasse pas une superficie de 50 mètres carrés (total des annexes hors piscines) ;
- Le règlement fixe une notion de distance maximale d'implantation par rapport aux bâtiments principaux (fourchette de 15 à 20 mètres maximum) ;
- La hauteur maximale de la construction sera limitée à 4,50 mètres à l'égout.

Consultation CDPENAF

La CDPENAF rendra un avis autant sur la délimitation des secteurs concernés que sur la suffisance et la cohérence des règles de hauteur, d'emprise et de densité qui y sont imposées.

L'avis exprimé par la CDPENAF est un avis simple rendu sous 3 mois.

5 - Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL)

Article **L151-13** du CU

Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés :

1°/ Des constructions ;

2°/ Des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage au sens de la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage ;

3°/ Des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Il précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions, permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Il fixe les conditions relatives aux raccordements aux réseaux publics, ainsi que les conditions relatives à l'hygiène et à la sécurité auxquelles les constructions, les résidences démontables ou les résidences mobiles doivent satisfaire.

Ces secteurs sont délimités après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévu à l'article **L112-1-1** du code rural et de la pêche maritime.

Leur caractère exceptionnel s'apprécie, entre autres critères, en fonction des caractéristiques du territoire, du type d'urbanisation du secteur, de la distance entre les constructions ou de la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs.

Dans les zones « A et N », peuvent être délimités, à titre **exceptionnel**, des secteurs de taille et de capacité limitées (STECAL) dans lesquelles l'évolution du bâti et la construction peuvent être autorisées à condition de **ne pas porter atteinte à la préservation des sols agricoles et sylvicoles et à la sauvegarde des espaces naturels**.

• **Le caractère exceptionnel du STECAL**

Le recours aux STECAL doit être restreint : **les STECAL doivent rester exceptionnels**.

Pour permettre d'apprécier ce caractère exceptionnel, l'EPCI ou la commune doit justifier, dans le rapport de présentation du PLU, que ce caractère est respecté, lors de la délimitation des STECAL dans le règlement du PLU. Pour cela, doivent être **pris en compte entre autres critères, les caractéristiques du territoire de la zone concernée, le type d'urbanisation du secteur, la distance entre les constructions, ou la desserte par les réseaux ou par les équipements collectifs ainsi que la nature du projet envisagé**.

Un diagnostic et une analyse multicritère sont nécessaires : pour définir la typologie du bâti, le potentiel urbanisable, la densification et l'environnement.

Un diagnostic précis des réseaux et des équipements collectifs existants permettra, de plus, l'étude du dimensionnement adapté d'un projet sans envisager de développer des besoins en réseaux et équipements publics coûteux pour la collectivité et contraire à l'objectif permanent de développement durable.

L'autorité compétente en matière de document d'urbanisme devra identifier le ou les projets qui pourront bénéficier de ces dispositions.

L'objectif est d'éviter un recours systématique à ce mécanisme pour traiter l'intégralité du bâti existant en zone agricole ou naturelle.

Le périmètre des STECAL doit, sauf exception, être délimité au plus près de l'enveloppe déjà bâtie.

Doctrine

Il est attendu :

- un chapitre dédié au STECAL qui justifiera les surfaces délimitées et une présentation exhaustive ;
- une carte de synthèse présentant les STECAL au niveau de l'ensemble des documents de planification.

• Le contenu du STECAL

• Création de STECAL à vocation spécifique

Des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées peuvent être créés pour permettre :

- Les aires d'accueil des gens du voyage ;
- Les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ;
- L'installation de résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs (yourtes, tipis, etc, ...).

R111-51 du CU

Sont regardées comme des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, les installations sans fondation disposant d'équipements intérieurs ou extérieurs et pouvant être autonomes vis-à-vis des réseaux publics. Elles sont destinées à l'habitation et occupées à titre de résidence principale au moins huit mois par an. Ces résidences ainsi que leurs équipements extérieurs sont, à tout moment, facilement et rapidement démontables.

• Création de STECAL pour l'accueil de constructions

La loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Elles seront déterminées par l'autorité compétente en matière d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales. Il sera déterminé le contenu possible des STECAL après analyse multicritère rappelée ci-dessus.

Des formes d'habitats groupés (hameaux ou écarts) hors bourg principal sont présentes en zone « A et N ». Cet habitat groupé qui présente une certaine importance par son nombre de maisons, sa continuité bâtie, sa forme urbaine, l'organisation de sa trame viaire peut, à titre exceptionnel, être classé en STECAL dans lesquels des constructions nouvelles pourront être autorisées :

- Liées à l'habitat : habitations et annexes (garages, piscines, abris de jardin, ...) ;
- Autres types de constructions : huttes de chasse, abris de pêche, hangars de stockage de bois, de matériel agricole (hors exploitation), abris pour chevaux à usage de loisirs, évolution d'activités existantes (économiques, touristiques, culturelles, ...).

Consultation CDPENAF

Les dispositions réglementaires du PLU concernant les STECAL sont soumises à l'avis de la CDPENAF : cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai de trois mois à compter de la saisine de la CDPENAF.

La CDPENAF émet un avis simple concernant les STECAL des documents d'urbanisme (PLU - PLUi) quelle que soit la date d'approbation du SCOT.

• L'aménagement du STECAL

• Justifier le STECAL

Il est important de justifier le STECAL au regard des choix politiques et des enjeux sous-tendus.

Ainsi, il pourra être défini au regard :

- de la taille de la commune ou de l'EPCI et des projections démographiques ;
- de la proportion de projets de constructions envisagés par le PLU entre, d'une part les zones U et AU et d'autre part les STECAL ;
- des caractéristiques du territoire au regard de sa morphologie urbaine et paysagère (habitat regroupé ou dispersé autour du bourg ou du village), du respect de son activité agricole afin d'en limiter le morcellement et du respect des continuités écologiques (prise en compte des enjeux locaux en matière de protection des espaces NAF tels que par exemple la TVB ou les cultures avec les zones de non traitement (ZNT)) ;
- de la nature du projet en cause dans le STECAL et de la nécessité de l'inscrire en dehors des centralités urbaines existantes.

STECAL avec constructions :

Il est possible de contenir dans un STECAL des hameaux de taille notable classé en zone A ou N dans la mesure où le rapport de présentation pourra justifier en quoi ce classement est cohérent avec les orientations du PADD.



STECAL sans constructions :

Si un STECAL est créé au sein d'une zone sans construction, le PLU devra justifier de l'impossibilité d'accueillir les constructions projetées en zone urbanisée.

Une fiche explicative individuelle pour chaque STECAL permettra d'en faciliter l'analyse.

Elle pourra comporter notamment pour cela :

Un descriptif géographique précis :

- Plan de situation, nom des lieux dits, orthophotos actuelles, environnement immédiat des sites.

Un descriptif précis du projet :

Celui-ci s'appuiera sur les justifications développées au rapport de présentation.

Il permettra de :

- Préciser les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions,
- Distinguer les parties existantes de celles en extension en les quantifiant,
- D'apprécier les besoins de développement d'activités envisagées (quelles activités- quelles constructions ?),
- D'exposer les enjeux environnementaux forts à mettre en perspective et qui justifient une analyse « éviter – réduire- compenser » (ERC),
- D'exposer les enjeux et les incidences agricoles sur la consommation des terres agricoles, les zones d'épandage et la ZNT.

• **Les possibilités et les limites du STECAL**

Le STECAL peut être l'instrument d'un projet de territoire qui vise à préserver l'outil agricole, naturel remarquable mais aussi à assurer l'articulation de l'activité agricole avec les différents usages et acteurs du territoire. Mobiliser le STECAL peut permettre une évolution mesurée de l'activité économique et de loisirs existante et à venir, tout en préservant les enjeux environnementaux et paysagers des sites d'accueil.



Le rapport de présentation peut ainsi distinguer différentes catégories de STECAL et les encadrer, on peut citer par exemple :

- STECAL de gestion du bâti d'activités existant,
- STECAL de projet de création ou de développement d'activités.



- Des outils à mobiliser pour la réalisation des STECAL

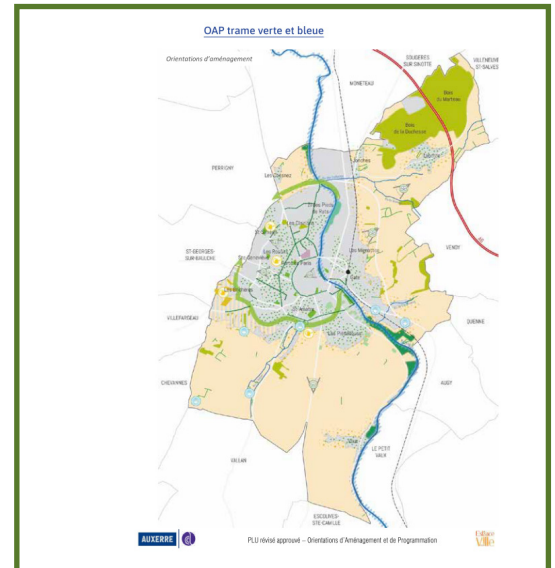
- ▶ Les OAP

- Orientations d'Aménagements et de Programmation -

Si l'utilisation de l'OAP pour venir conforter un hameau déjà existant n'a pas grand intérêt, elle peut en revanche être utilement mobilisée pour définir des intentions d'aménagement, de préservation et/ou de mise en valeur de certains éléments territoriaux.

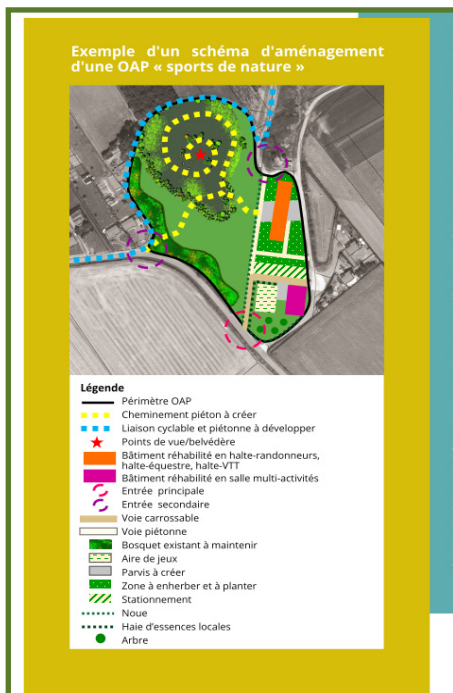
Elles peuvent porter sur des secteurs et ou des thématiques spécifiques du document d'urbanisme :

- OAP Trame Verte et Bleue,
- OAP paysage et tourisme.



OAP trame verte et bleue

Guide sur les dispositions opposables du PLU
mars 2020
Ministère de la cohésion des territoires
et des relations avec les collectivités territoriales



- Les OAP permettront ainsi de définir l'organisation de principe d'aménagement de zones dédiées à des thématiques en identifiant les secteurs à enjeux et à projets (en repérant espaces, sites et itinéraires) et les éléments de patrimoine bâti ou naturel à préserver . Cf ; guide CAUE 62 comportant un exemple de schéma d'aménagement d'une OAP « sports et nature ».

- Une OAP sectorielle permettra par exemple de mieux prendre en compte les zones naturelles et agricoles délimitées par un STECAL en continuité desquelles s'inscrit un nouveau secteur d'aménagement.

Les sports de nature
dans les PLUI – CAUE du Pas-de-Calais

- ▶ Les secteurs de plan masse

Article R151-40 du CU

Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article **L. 151-13**, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé en application de l'article **L. 151-25**, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions.

Le secteur est un outil qui a vocation à enrichir les documents graphiques.

Le secteur de plan masse est une des dispositions à mobiliser afin de traiter les espaces bâtis déjà existant.

L'intérêt de recours au plan masse, rendu possible pour l'aménagement de STECAL, est d'ouvrir le champ de la précision architecturale et urbaine en permettant notamment de repérer les différentes occupations du sol.



6 - Bâtiment détruit ou démoli



Article **L111-15** du CU

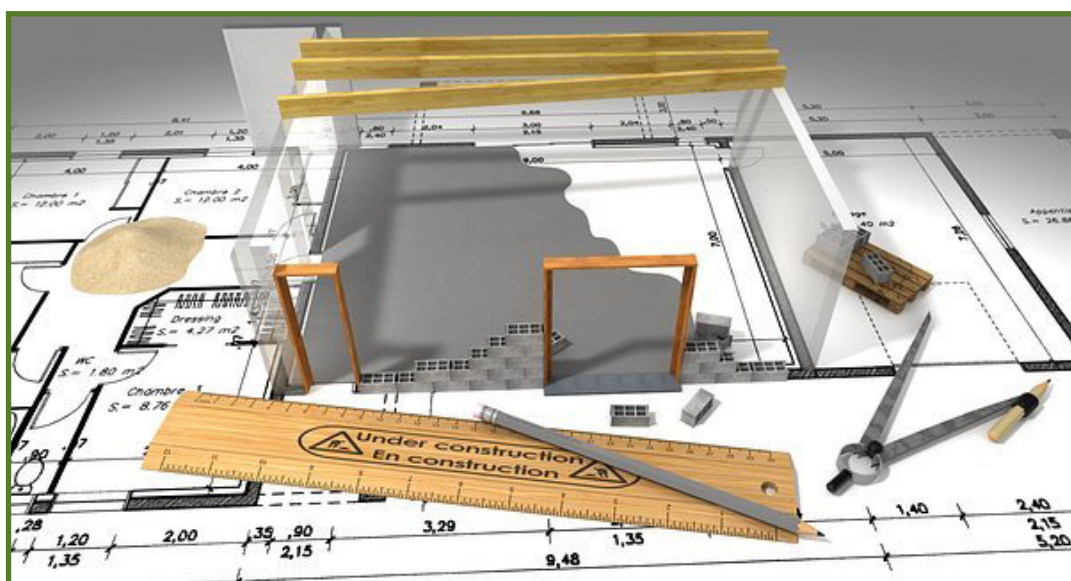
Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient d'être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Principes pour le bénéfice de l'article L111-15 du CU :

S'agissant d'une reconstruction à l'identique, l'autorisation ne pourra être délivrée que si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le bâtiment détruit ou démoli a été régulièrement édifié ou existait avant l'institution des autorisations d'urbanisme (15 juin 1943). Il n'y aura aucun droit à reconstruire si le demandeur n'est pas en mesure de justifier lui-même la légalité du bâtiment initial ;
- la démolition ou la destruction est intervenue il y a moins de 10 ans ;
- le projet de reconstruction est identique au bâtiment détruit ou démoli (même implantation, même surface, même volume, même aspect extérieur) ;
- les dispositions de la carte communale ou du PLU applicables ne s'y opposent pas ;
- l'absence d'exposition à un risque (PPRN, R111-2 du CU).

Même dans le cas d'une reconstruction à l'identique, le pétitionnaire est tenu de respecter les formalités requises pour la présentation d'un dossier de demande de permis de construire, en particulier, transmettre toutes les justifications nécessaires pour l'application du droit à reconstruire (caractère régulier du bâtiment initial, caractère identique de la reconstruction, etc, ...).



III - Les dispositions spécifiques aux zones agricoles, naturelles et forestières des communes littorales

A – Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière des communes littorales - CU : R151-23 (A), R151-25(N) (Cf II)

1 - Extension des bâtiments agricoles existants - hors Espaces Proches du Rivage (EPR)

En dehors des espaces proches du rivage (EPR), l'extension des bâtiments agricoles existants et l'implantation de nouveaux bâtiments dans le périmètre bâti de l'exploitation peuvent être autorisées. **Cette possibilité doit être préconisée prioritairement** avant d'envisager de recourir à la dérogation du **L121-10** du CU évoquée infra.

Établissement en vue de la transformation, le conditionnement et la commercialisation de produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, dès lors que ces activités ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière.

Cela doit se réaliser dans du bâti existant ou éventuellement sous forme d'extension limitée.

2 - Dérogation pour :

- **les nouvelles constructions agricoles « isolées » - hors EPR**
- **les constructions et les installations nécessaires aux cultures marines - EPR**

Article L121-10 du CU

Par dérogation à l'article L. 121-8, les constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines peuvent être autorisées avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'Etat, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites et de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Ces opérations ne peuvent être autorisées qu'en dehors des espaces proches du rivage, à l'exception des constructions ou installations nécessaires aux cultures marines.

L'accord de l'autorité administrative est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Le changement de destination de ces constructions ou installations est interdit.

- Par dérogation au principe de l'extension de l'urbanisation en continuité des zones urbanisées, les constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières, peuvent être autorisées en dehors des espaces proches du rivage.

Dans ce cas, l'accord du préfet est requis après avis simple de la CDNPS (délai : 2 mois, favorable tacite – R423-60 du CU) et de la CDPENAF (délai : 1 mois, favorable tacite - R423-59 du CU).

Cela concerne les extensions importantes, notamment en dehors de l'enveloppe bâtie du site d'exploitation. Cet accord est refusé si les constructions ou installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

- À noter que les constructions et les installations nécessaires aux cultures marines sont permises dans les espaces proches du rivage.



- Changement de destination : le changement de destination des constructions autorisées au titre de cet article est interdit.

L'interdiction s'applique aux demandes de changement de destination des constructions ou installations nécessaires aux activités agricoles ou forestières ou aux cultures marines sur lesquelles il est statué, à compter de l'entrée en vigueur de la Loi ELAN, ce qui peut inclure des demandes déposées avant son entrée en vigueur compte tenu du délai d'instruction.

Cette nouvelle disposition ne s'applique pas en revanche aux bâtiments agricoles anciens édifiés avant l'institution du régime de permis de construire par la loi du 15 juin 1943 et dont l'usage agricole a depuis longtemps cessé en raison de leur abandon (position ministérielle actuelle - pas de jurisprudence à ce jour).

Doctrine

Nouveau bâtiment :
pas de CDNPS ni de CDPENAF
car compris dans l'enveloppe
bâtie

Extension importante :
avis CDNPS
et CDPENAF

**Nouveaux bâtiments agricoles
hors EPR sauf cultures marines**

3 - Possibilité de mise aux normes – sur l'ensemble des communes dont EPR

Article **L121-11** du CU

Les dispositions de l'article **L121-8** ne font pas obstacle à la réalisation de travaux de mise aux normes des exploitations agricoles, à condition que les effluents d'origine animale ne soient pas accrus.

En revanche, les mises aux normes sans augmentation notable des effluents, donc du cheptel ou de la production, sont admises.

Contrairement à la dérogation du **L121-10** du CU (continuité), celle relative à la mise aux normes s'applique sur l'ensemble du territoire des communes littorales, espaces proches du rivage inclus.

Elle devra donc respecter les conditions de fond et de forme prévues par l'article **L121-13** du CU (caractère limité de l'extension d'urbanisation s'appréciant au regard de la dimension des bâtiments existants de l'exploitation).



➔ Voir réponses Ministérielles n°49052 du 15 septembre 2015

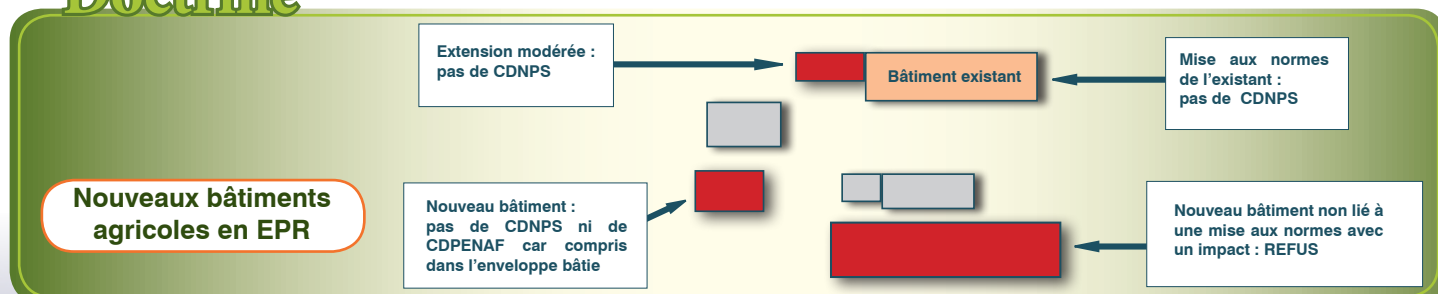
Article **L121-13** du CU

L'extension limitée de l'urbanisation des espaces proches du rivage ou des rives des plans d'eau intérieurs désignés au 1° de l'article **L321-2** du code de l'environnement est justifiée et motivée dans le PLU, selon des critères liés à la configuration des lieux ou à l'accueil d'activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

Toutefois, ces critères ne sont pas applicables lorsque l'urbanisation est conforme aux dispositions d'un schéma de cohérence territoriale ou d'un schéma d'aménagement régional ou compatible avec celles d'un schéma de mise en valeur de la mer.

En l'absence de ces documents, l'urbanisation peut être réalisée avec l'accord de l'autorité administrative compétente de l'État après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites appréciant l'impact de l'urbanisation sur la nature. Le PLU respecte les dispositions de cet accord. Dans les communes riveraines des plans d'eau d'une superficie supérieure à 1 000 hectares et incluses dans le champ d'application de la loi n° 85-30 du 9 janvier 1985, l'autorisation prévue à l'article **L122-19** vaut accord de l'autorité administrative compétente de l'État au titre du troisième alinéa du présent article.

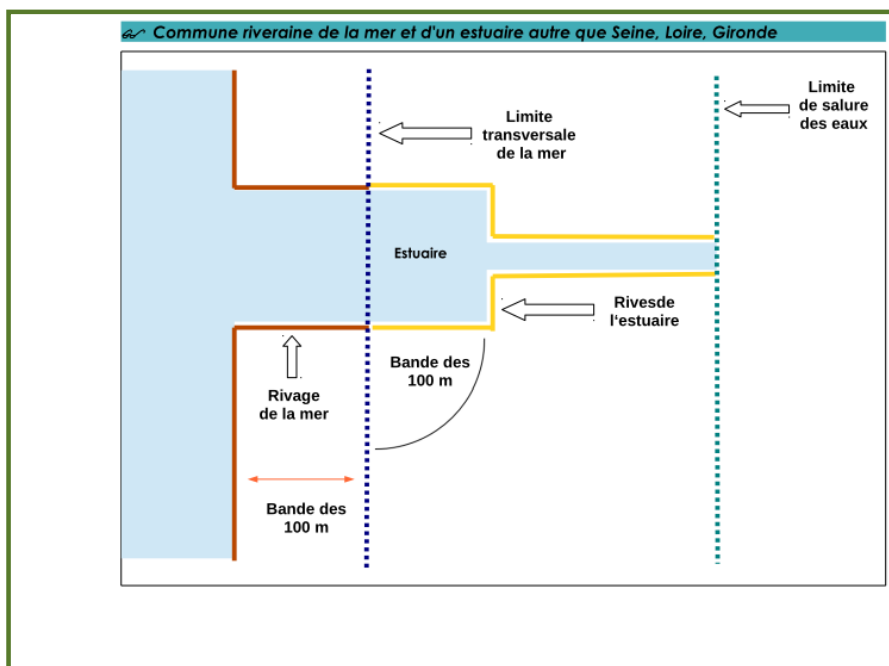
Doctrines



4 - Interdiction dans les espaces les plus sensibles du littoral

- **Espaces remarquables, coupures d'urbanisation, bande des 100 mètres**

Les dérogations des articles **L121-10** du CU et **L121-11** du CU évoquées supra ne peuvent pas être accordées dans les espaces remarquables, les coupures d'urbanisation et dans les espaces non urbanisés de la bande des 100 mètres.



- **Espaces proches du rivage**

Dans les espaces proches du rivage, et a fortiori dans la bande des 100 mètres, espace très proche du rivage s'il en est, aucune exploitation agricole nouvelle ne peut être autorisée dès lors qu'elle ne répond pas au critère de continuité.

Le PLU(i) doit donc réglementer en conséquence.

Seules les constructions et les installations nécessaires aux cultures marines peuvent être autorisées (article L121-10 du CU)



5 - Interdiction sur l'ensemble des communes littorales

Les constructions et les installations nécessaires au stockage et à l'entretien du matériel agricole par les CUMA.

B – *Constructions et Installations Nécessaires À des équipements collectifs ou à des Services Publics (CINASPIC)* *Toutes zones agricoles, naturelles et forestières – CU : L151-11 1^o (cf § II B)*

1 - Nouvelles routes de desserte locale

Par principe, sont interdites les nouvelles routes de desserte locale sur/et le long du rivage, ainsi que sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche. (CU : L121-6).

Article L121-6 du CU

Les nouvelles routes de transit sont localisées à une distance minimale de 2 000 mètres du rivage. Cette disposition ne s'applique pas aux rives des plans d'eau intérieurs.

La création de nouvelles routes sur les plages, cordons lagunaires, dunes ou en corniche est interdite. Les nouvelles routes de desserte locale ne peuvent être établies sur le rivage, ni le longer. Toutefois, les dispositions des premier, deuxième et troisième alinéas ne s'appliquent pas en cas de contraintes liées à la configuration des lieux ou, le cas échéant, à l'insularité. La commission départementale de la nature, des paysages et des sites est alors consultée sur l'impact de l'implantation de ces nouvelles routes sur la nature.

L'aménagement des routes dans la bande littorale définie à l'article L121-16 est possible dans les espaces urbanisés ou lorsque ces routes sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau.

2 - Routes de transit

Sont admises les nouvelles routes de transit à au moins 2 kilomètres du rivage (rives des plans d'eau intérieurs non concernées). Toutefois, modulation possible après avis CDNPS si elles sont justifiées par les contraintes liées à la configuration des lieux, à l'insularité (CU : L121-6).

3 - Routes et bande des 100 mètres

L'aménagement des routes dans la bande des 100 mètres est possible en espaces urbanisés ou si ces routes sont nécessaires à des services publics ou à des activités économiques exigeant la proximité immédiate de l'eau (CU : L121-6).

4 - Stations d'épuration nouvelles

Les STEP nouvelles sont interdites, sauf dérogation ministérielle exceptionnelle justifiée par un impératif de localisation et à condition de ne pas répondre aux besoins d'une urbanisation nouvelle (CU : L121-5).

Article L121-5 du CU

À titre exceptionnel, les stations d'épuration d'eaux usées, non liées à une opération d'urbanisation nouvelle, peuvent être autorisées par dérogation aux dispositions du présent chapitre.

➔ Voir réponses Ministérielles n°519 du 12 février 2014 et n°22838 du 29 décembre 2016

5 - Dérogations générales en cas de nécessité technique impérative

Les routes nouvelles et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile, au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires (hors plaisance) peuvent être admis par dérogation à l'ensemble du corpus réglementaire issu de la loi littoral en cas de nécessité technique impérative (CU : **L121-4**).



Article **L121-4** du CU

Les installations, constructions, aménagements de nouvelles routes et ouvrages nécessaires à la sécurité maritime et aérienne, à la défense nationale, à la sécurité civile et ceux nécessaires au fonctionnement des aérodromes et des services publics portuaires autres que les ports de plaisance, ne sont pas soumis aux dispositions du présent chapitre lorsque leur localisation répond à une nécessité technique impérative.

C – Constructions et équipements de production d'énergies renouvelables (zones « A et N »)

1 - Éoliennes « grands mâts » (aérogénérateurs) – CU : L151-11 1°/ (cf §II B) et L121-12

Article L121-12 du CU

Les ouvrages nécessaires à la production d'électricité à partir de l'énergie mécanique du vent ne sont pas soumis aux dispositions de l'article L121-8, lorsqu'ils sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

Ils peuvent être implantés après délibération favorable de l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale compétent en matière de PLU ou, à défaut, du conseil municipal de la commune concernée par l'ouvrage, et après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Ces ouvrages ne peuvent pas être implantés s'ils sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables.

La dérogation mentionnée au premier alinéa s'applique en dehors des espaces proches du rivage et au-delà d'une bande d'un kilomètre à compter de la limite haute du rivage ou des plus hautes eaux pour les plans d'eau intérieurs désignés à l'article L321-2 du code de l'environnement. Le PLU peut adapter, hors espaces proches du rivage, la largeur de la bande d'un kilomètre.



La loi transition énergétique pour la croissance verte du 17 août 2015 rend désormais possibles les éoliennes en zones agricoles, naturelles et forestières des communes littorales de façon très encadrée par dérogation au principe de continuité et après avis de la CDNPS.

Deux conditions préalables sont requises :

- Être localisées en dehors des espaces proches du rivage (EPR) .
- Être implantées à au moins 1 kilomètre du rivage.

2 - Production d'énergie photovoltaïque – zones « A et N » – CU : L151-11 -1

Les centrales photovoltaïques au sol ne sont pas admises dans les zones agricoles, naturelles et forestières des communes littorales lorsqu'elles sont implantées en discontinuité de l'urbanisation existante.

Toutefois, à la différence d'autres installations ou ouvrages dont l'implantation présente par nature des incompatibilités avec le bâti existant, les centrales photovoltaïques peuvent être réalisées en continuité de zones urbanisées, affectées à l'habitation ou non (activités portuaires, zones ou friches industrielles, etc, ...).

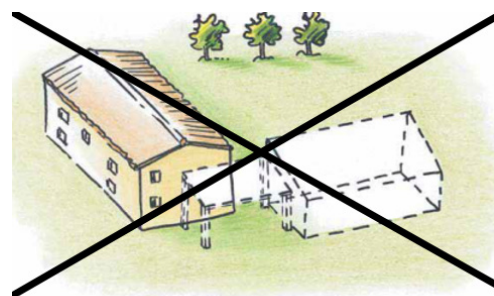
➔ Voir réponses Ministérielles n°72043 du 23 août 2016

D – *Extensions et annexes des habitations*

L'extension mesurée d'un bâtiment existant est admise car elle ne constitue pas une extension de l'urbanisation.

Une construction nouvelle reliée artificiellement à une construction existante n'est pas une extension de cette construction existante. Elle est constitutive d'une extension de l'urbanisation.

Les annexes constitutives d'extension de l'urbanisation ne sont pas admises dans les zones agricoles, naturelles et forestières des communes littorales (discontinuité).



Source : Guide LL DDTM 17 – mars 2016

E – *Secteurs déjà urbanisés isolés au sein des zones A et N*

Article **L121-8** du CU

L'extension de l'urbanisation se réalise en continuité avec les agglomérations et villages existants. Dans les secteurs déjà urbanisés autres que les agglomérations et villages identifiés par le schéma de cohérence territoriale et délimités par le plan local d'urbanisme, des constructions et des installations peuvent être autorisées en dehors de la bande littorale de cent mètres, des espaces proches du rivage et des rives des plans d'eau mentionnés à l'article L. 121-13, à des fins exclusives d'amélioration de l'offre de logement ou d'hébergement et d'implantation de services publics, lorsque ces constructions et ces installations n'ont pas pour effet d'étendre le périmètre bâti existant ni de modifier de manière significative les caractéristiques de ce bâti. Ces secteurs déjà urbanisés se distinguent des espaces d'urbanisation diffuse par, entre autres, la densité de l'urbanisation, sa continuité, sa structuration par des voies de circulation et des réseaux d'accès aux services publics de distribution d'eau potable, d'électricité, d'assainissement et de collecte de déchets, ou la présence d'équipements ou de lieux collectifs.

L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Elle est refusée lorsque ces constructions et installations sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux paysages.

Cette disposition permet la densification de « dents creuses ». La commune doit disposer d'un PLU avec un zonage compatible avec la densification. Le PLU délimite ces secteurs après identification par le SCOT.

Possibilités circonscrites à : logements, hébergements, services publics.

Les « secteurs d'urbanisation comprenant un nombre et une densité de constructions significatifs » (formes urbaines intermédiaires) ne constituant ni une agglomération, ni un village au sens de la loi littoral, pourront adopter un zonage urbain dès lors qu'ils répondront à la définition du **R151-18** du CU.

Article **R151-18** du CU

Les zones urbaines sont dites « zones U ». Peuvent être classés en zone urbaine, les secteurs déjà urbanisés et les secteurs où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Cette possibilité devra être utilisée avec parcimonie et uniquement pour autoriser les possibilités de constructions résiduelles. Ces regroupements bâtis complexes devront faire l'objet d'une justification dans le rapport de présentation du PLU et ne permettre que le comblement de dents creuses. Ces zones « U » ponctuelles seront délimitées strictement autour du bâti, l'extension de l'urbanisation étant interdite dans ces espaces qui ne sont ni des agglomérations, ni des villages. Cette identification suppose que les documents d'urbanisme procèdent à une analyse préalable de l'urbanisation du territoire afin de hiérarchiser les formes urbaines intermédiaires.

F – *Aménagements légers en espaces remarquables des communes littorales* (Zones agricoles, naturelles et forestières remarquables) – CU: L121-23 à 26, et R121-5

Article L121-23 du CU

Les documents et décisions relatifs à la vocation des zones ou à l'occupation et à l'utilisation des sols préservent les espaces terrestres et marins, sites et paysages remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel et culturel du littoral, et les milieux nécessaires au maintien des équilibres biologiques. Un décret fixe la liste des espaces et milieux à préserver, comportant notamment, en fonction de l'intérêt écologique qu'ils présentent, les dunes et les landes côtières, les plages et lidos, les forêts et zones boisées côtières, les îlots inhabités, les parties naturelles des estuaires, des rias ou abers et des caps, les marais, les vasières, les zones humides et milieux temporairement immergés ainsi que les zones de repos, de nidification et de gagnage de l'avifaune désignée par la directive 79/409 CEE du 2 avril 1979 concernant la conservation des oiseaux sauvages.



Article L121-24 du CU

Des aménagements légers, dont la liste limitative et les caractéristiques sont définies par décret en Conseil d'État, peuvent être implantés dans ces espaces et milieux lorsqu'ils sont nécessaires à leur gestion, à leur mise en valeur notamment économique ou, le cas échéant, à leur ouverture au public, et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère remarquable du site.

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement dans les cas visés au 1^o / du I de l'article L123-2 du code de l'environnement et à l'avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Dans les autres cas, ils sont soumis à une mise à disposition du public pendant une durée d'au moins quinze jours, dans des conditions permettant à celui-ci de formuler ses observations. Ces observations sont enregistrées et conservées.

La nature des documents communiqués au public et les modalités de leur mise à disposition sont précisées par l'autorité administrative compétente pour délivrer l'autorisation et portées à la connaissance du public au moins huit jours avant le début de cette mise à disposition. À l'issue de la mise à disposition et avant de prendre sa décision, l'autorité administrative en établit le bilan.

Article L121-25 du CU

Dans les communes riveraines des mers, des océans, des estuaires et des deltas mentionnées à l'article L321-2 du code de l'environnement, l'atterrage des canalisations et leurs jonctions peuvent être autorisés lorsque ces canalisations et jonctions sont nécessaires à l'exercice des missions de service public définies à l'article L121-4 du code de l'énergie ou à l'établissement des réseaux ouverts au public de communications électroniques.

Les techniques utilisées pour la réalisation de ces ouvrages électriques sont souterraines et toujours celles de moindre impact environnemental.

Leur réalisation est soumise à enquête publique réalisée en application du chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

L'autorisation d'occupation du domaine public ou, à défaut, l'approbation des projets de construction des ouvrages mentionnée au 1^o de l'article L323-11 du code de l'énergie est refusée si les canalisations ou leurs jonctions ne respectent pas les conditions prévues au présent article ou sont de nature à porter atteinte à l'environnement ou aux sites et paysages remarquables. L'autorisation ou l'approbation peut comporter des prescriptions destinées à réduire l'impact environnemental des canalisations et de leurs jonctions.

Article **L121-26** du CU

La réalisation de travaux ayant pour objet la conservation ou la protection de ces espaces et milieux peut être admise après enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1^{er} du code de l'environnement.

Article **R121-5** du CU

Seuls, peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article **L121-24**, dans les conditions prévues par cet article, les aménagements légers suivants, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux :

1°/ Lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ces espaces ou milieux, les équipements légers et démontables nécessaires à leur préservation et à leur restauration, les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres ni cimentés, ni bitumés, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune ainsi que les équipements démontables liés à l'hygiène et à la sécurité tels que les sanitaires et les postes de secours lorsque leur localisation dans ces espaces est rendue indispensable par l'importance de la fréquentation du public ;

2°/ Les aires de stationnement indispensables à la maîtrise de la fréquentation automobile et à la prévention de la dégradation de ces espaces par la résorption du stationnement irrégulier, sans qu'il en résulte un accroissement des capacités effectives de stationnement, à condition que ces aires ne soient ni cimentées ni bitumées et qu'aucune autre implantation ne soit possible ;

3°/ La réfection des bâtiments existants et l'extension limitée des bâtiments et installations nécessaires à l'exercice d'activités économiques ;

4°/ À l'exclusion de toute forme d'hébergement et à condition qu'ils soient en harmonie avec le site et les constructions existantes :

a) Les aménagements nécessaires à l'exercice des activités agricoles, pastorales et forestières dont à la fois la surface de plancher et l'emprise au sol au sens de l'article **R420-1** n'excèdent pas cinquante mètres carrés ;

b) Dans les zones de pêche, de cultures marines ou lacustres, de conchyliculture, de saliculture et d'élevage d'ovins de prés-salés, les constructions et aménagements exigeant la proximité immédiate de l'eau liés aux activités traditionnellement implantées dans ces zones, à la condition que leur localisation soit rendue indispensable par des nécessités techniques ;

c) À la condition que leur localisation dans ces espaces corresponde à des nécessités techniques, les canalisations nécessaires aux services publics ou aux activités économiques, dès lors qu'elles sont enfouies et qu'elles laissent le site dans son état naturel après enfouissement, et que l'emprise au sol des aménagements réalisés n'excède pas cinq mètres carrés.

5°/ Les aménagements nécessaires à la gestion et à la remise en état d'éléments de patrimoine bâti reconnus par un classement au titre de la loi du 31 décembre 1913 ou localisés dans un site inscrit ou classé au titre des articles L341-1 et L341-2 du code de l'environnement.

Les aménagements mentionnés aux 1°, 2° et 4° et les réfections et extensions prévues au 3° du présent article doivent être conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

6°/ Les équipements d'intérêt général nécessaires à la sécurité des populations et à la préservation des espaces et milieux.

Enjeu : préserver les espaces constitutifs de la valeur des communes littorales au moyen d'un zonage agricole, naturel ou forestier spécifique protecteur.

Principe : des espaces non aménageables, sauf exceptions.

Les aménagements admissibles sont ceux listés à l'article **R121-5** du CU lorsqu'ils sont nécessaires à :

- La poursuite et la valorisation des activités économiques en place (ex : agriculture, ostréiculture, ...)
- La gestion et maîtrise de la fréquentation (ouverture au public...).

Les principes d'intégration et de « réversibilité » permettant un retour à l'état naturel des lieux, s'imposent à l'ensemble de ces aménagements.

Ils peuvent être implantés dans les espaces et milieux mentionnés à l'article **L121-24** du CU dans les conditions prévues par cet article, à condition que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité architecturale et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux.

Autorisations spécifiques requises :

Ces projets d'aménagement sont soumis, préalablement à leur autorisation, à **enquête publique** et à avis de la commission départementale de la nature des paysages et des sites ou à simple **mise à disposition du public** selon les cas (CU : **L121-24**).

Pour plus de précisions : se référer au fascicule Breton du 28 mars 2014 sur les espaces remarquables et à la liste du **R121-5** du CU qui se veut très limitative compte tenu de la sensibilité des milieux concernés : CE, req. N°376049 - Préfet du Var c/ Maire de Saint-Tropez.





Article **L121-9** du CU

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes en dehors des espaces urbanisés sont en outre subordonnés à la délimitation de secteurs prévus à cet effet par le PLU.

Article **L121-14** du CU

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes respectent les dispositions de l'article **L121-13** relatives à l'extension limitée de l'urbanisation.

Article **L121-18** du CU

L'aménagement et l'ouverture de terrains de camping ou de stationnement de caravanes sont interdits dans la bande littorale.

Ils doivent être identifiés en zone naturelle des PLU littoraux.

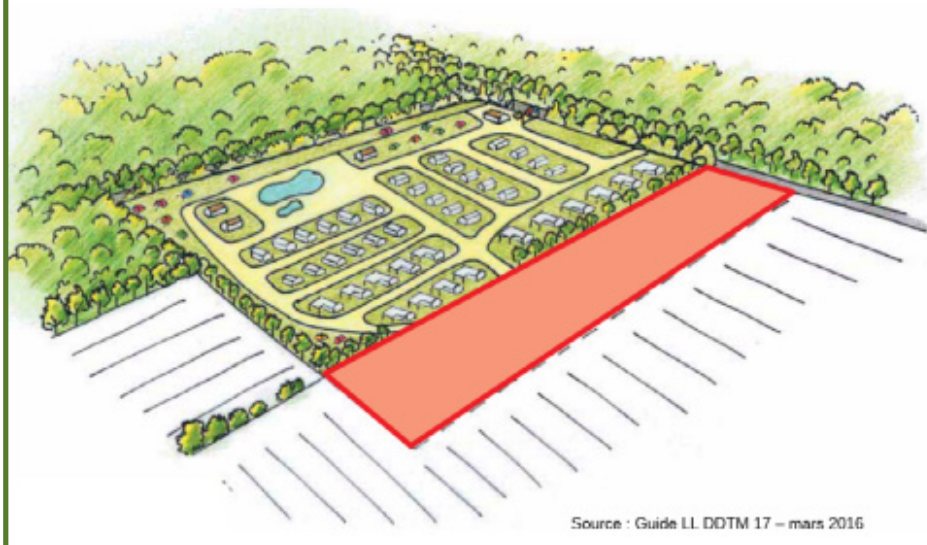
Ils ne peuvent pas être étendus.

- Les travaux d'entretien, de réfection et de mise aux normes sont toutefois admis, dans la mesure où ils ne constituent pas une urbanisation nouvelle.



**Terrain non constructible
au titre de la Loi Littoral**

Impossibilité d'étendre un camping isolé



H – Protection des boisements littoraux « significatifs » (zones « N » boisées « remarquables ») – CU : L121-27

Article L121-27 du CU

Le PLU classe en espaces boisés, au titre de l'article L113-1, les parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs de la commune ou du groupement de communes, après avis de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

Une obligation est faite aux PLU littoraux d'identifier en espaces boisés classés les boisements les plus significatifs, après avis (simple) de la commission des sites (CDNPS).

Ces boisements emblématiques participent du même enjeu que les espaces remarquables, à savoir préserver un patrimoine constitutif de la valeur des territoires littoraux.

Cela inclut la notion de parcs et ensembles boisés existants les plus significatifs ou représentatifs.

Ils sont soumis au régime des Espaces Boisés Classés (EBC) – CU : L113-1 et 2

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol, de même que tout défrichement.



Pour plus de précisions ➔ voir fiche DGALN dédiée « les espaces boisés les plus significatifs ».

I – Bâtiment détruit ou démoli

Article L111-15 du CU

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient d'être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Principes pour le bénéfice de l'article L111-15 du CU :

S'agissant d'une reconstruction à l'identique, l'autorisation ne pourra être délivrée que si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le bâtiment détruit ou démoli a été régulièrement édifié ou existait avant l'institution des autorisations d'urbanisme (15 juin 1943). Il n'y aura aucun droit à reconstruire si le demandeur n'est pas en mesure de justifier lui-même la légalité du bâtiment initial ;
- la démolition ou la destruction est intervenue il y a moins de 10 ans ;
- le projet de reconstruction est identique au bâtiment détruit ou démoli (même implantation, même surface, même volume, même aspect extérieur) ;
- les dispositions de la carte communale ou du PLU applicables ne s'y opposent pas ;
- l'absence d'exposition à un risque (PPRN, R111-2 du code de l'urbanisme) ;

Même dans le cas d'une reconstruction à l'identique, le pétitionnaire est tenu de respecter les formalités requises pour la présentation d'un dossier de demande de permis de construire, en particulier, transmettre toutes les justifications nécessaires pour l'application du droit à reconstruire (caractère régulier du bâtiment initial, caractère identique de la reconstruction, etc, ...).

IV - En l'absence de documents d'urbanisme et en dehors des Parties Actuellement Urbanisées (PAU)

Dans les communes régies par le règlement national d'urbanisme, s'applique la règle dite de constructibilité limitée posée par le code de l'urbanisme (articles **L111-3** à **L111-5** du CU) qui veut que le territoire de ces communes soit inconstructible sauf dans les parties déjà urbanisées et moyennant quelques exceptions limitativement énumérées.

Article **L111-3** du CU

En l'absence de PLU, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune.

Article **L111-4** du CU

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :

1°/ L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° / Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

2°bis/ Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3°/ Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4°/ Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article **L101-2** et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre I^{er} ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

Article **L111-5** du CU

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1°/ de l'article **L.111-4** et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2°/ et 3°/ du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole, doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'État à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'article **L112-1-1** du code rural et de la pêche maritime. La délibération mentionnée au 4°/ de l'article **L111-4** est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Il est possible, pour le conseil municipal, d'autoriser quelques constructions hors PAU, et donc, si l'intérêt de la commune le justifie, de déroger au principe de constructibilité limitée (notamment pour des considérations démographiques).

Ces constructions ne peuvent toutefois pas contribuer au mitage et porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels, des paysages, à la salubrité publique et entraîner un surcroît de dépenses publiques.

Les dispositions introduites par la loi ELAN permettent les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production en excluant cette possibilité des zones naturelles.

Bâtiment détruit ou démoli

Article L111-15 du CU

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient d'être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.



Principes pour le bénéfice de l'article L111-15 du CU :

S'agissant d'une reconstruction à l'identique, l'autorisation ne pourra être délivrée que si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le bâtiment détruit ou démoli a été régulièrement édifié ou existait avant l'institution des autorisations d'urbanisme (15 juin 1943). Il n'y aura aucun droit à reconstruire si le demandeur n'est pas en mesure de justifier lui-même la légalité du bâtiment initial ;
- la démolition ou la destruction est intervenue il y a moins de 10 ans ;
- le projet de reconstruction est identique au bâtiment détruit ou démoli (même implantation, même surface, même volume, même aspect extérieur) ;
- les dispositions de la carte communale ou du PLU applicables ne s'y opposent pas ;
- l'absence d'exposition à un risque (PPRN, R111-2 du CU) ;

Même dans le cas d'une reconstruction à l'identique, le pétitionnaire est tenu de respecter les formalités requises pour la présentation d'un dossier de demande de permis de construire, en particulier, transmettre toutes les justifications nécessaires pour l'application du droit à reconstruire (caractère régulier du bâtiment initial, caractère identique de la reconstruction, etc ...).

Consultation de la CDPENAF



Nature du projet	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Code de l'urbanisme	Délai de l'avis
Avis au titre du droit des sols				
Construction de bâtiments nouveau à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales	La construction de bâtiments nouveaux	Avis simple	L111.4 1°/ du CU L111.5	1 mois article R111-20 du CU
Constructions, installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrain de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national	Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux	Avis simple	L111.4 2°/ du CU L111.5	1 mois article R111-20 du CU
Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, hors communes littorales	Les projets de constructions et installations	Avis simple	L111-4 2bis	R111-20
Constructions, installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes	Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux	Avis simple	L111.4 3°/ du CU L111.5	1 mois article R111-20 du CU
Les constructions et installations sur délibération motivée du conseil municipal	La délibération motivée du conseil municipal	Avis conforme	L111.4 4°/ du CU L111.5	1 mois article L111.5 du CU

V - Zones inconstructibles des cartes communales

Article L161-4 du CU

La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant;

2° Des constructions et installations nécessaires :

a) A des équipements collectifs;

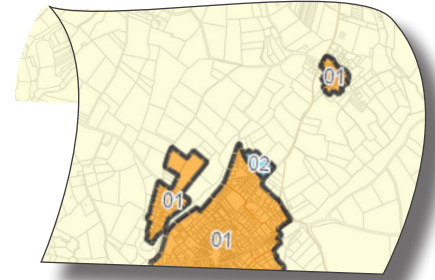
b) A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production;

c) A la mise en valeur des ressources naturelles;

d) Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Les constructions et installations mentionnées au « b » et « d » du même 2° sont soumises à l'avis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.



Les dispositions prévues au « d » ne s'appliquent pas aux communes littorales.

Article R161-4 du CU

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L161-4. L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme.

En dehors des espaces où les constructions sont autorisées, il sera fait application des critères et règles énoncés précédemment.

Article L111-1 1° du CU

Le règlement national d'urbanisme s'applique sur l'ensemble du territoire.

Toutefois :

1°/ Les dispositions des articles L111-3 à L111-5 ne sont pas applicables dans les territoires où un PLU, un document d'urbanisme en tenant lieu ou une carte communale est applicable.

Bâtiment détruit ou démoli

Article **L111-15** du CU

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient d'être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si la carte communale, le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement.

Principes pour le bénéfice de l'article L111-15 du CU :

S'agissant d'une reconstruction à l'identique, l'autorisation ne pourra être délivrée que si les conditions cumulatives suivantes sont réunies :

- le bâtiment détruit ou démoli a été régulièrement édifié ou existait avant l'institution des autorisations d'urbanisme (15 juin 1943). Il n'y aura aucun droit à reconstruire si le demandeur n'est pas en mesure de justifier lui-même la légalité du bâtiment initial ;
- la démolition ou la destruction est intervenue il y a moins de 10 ans ;
- le projet de reconstruction est identique au bâtiment détruit ou démoli (même implantation, même surface, même volume, même aspect extérieur) ;
- les dispositions de la carte communale ou du PLU applicables ne s'y opposent pas ;
- l'absence d'exposition à un risque (PPRN, R111-2 du code de l'urbanisme) ;

Même dans le cas d'une reconstruction à l'identique, le pétitionnaire est tenu de respecter les formalités requises pour la présentation d'un dossier de demande de permis de construire, en particulier, transmettre toutes les justifications nécessaires pour l'application du droit à reconstruire (caractère régulier du bâtiment initial, caractère identique de la reconstruction, etc, ...).

Article **R161-7** du CU :

Le ou les documents graphiques délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Consultation de la CDPENAF

Nature du projet	Objet de l'avis	Nature de l'avis	Code de l'urbanisme	Délai de l'avis
Avis au titre des droits des sols				
Constructions et installations nécessaires : - à l'exploitation agricole et forestière, à la transformation, conditionnement, commercialisation des produits agricoles. - au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (hors communes littorales).	Les projets de constructions et installations	Avis simple	L161-4 2° « b » et « d »	1 mois article R161-4



Comité de rédaction

Direction Départementale des Territoires et de la Mer de la Vendée / Service Urbanisme et Aménagement - Unité Politique d'Aménagement et de Gestion de l'Espace

Conception et réalisation graphique

Mission Transversale - Unité Coordination et Communication

Crédit photos

Pixabay© : p.31/ DDTM85© : reste du document