

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 4

### Devenir des bâtiments agricoles non-utilisés

Validée en comité de pilotage du 8 juin 2016

De nombreux bâtiments agricoles, principalement d'élevage, ne sont aujourd'hui plus utilisés par l'activité agricole. Les raisons sont multiples : diminution du nombre d'agriculteurs, arrêt d'activité, crises agricoles sectorielles, processus de restructuration externe et de regroupement, vieillissement du parc de bâtiments hors-sol notamment, ...

Néanmoins, ces bâtiments peuvent retrouver une « seconde vie » soit en étant le support de nouvelles activités agricoles ou en changeant de destination (*sans que cela ne compromette le fonctionnement des exploitations agricoles existantes*). Dans certains cas, la démolition de bâtiment présentant un risque pour les personnes ou l'environnement pourra, également, être recherchée.

#### Principes

Les bâtiments agricoles, même non utilisés, ont vocation la plupart du temps à être intégrés à la zone agricole de la commune.

Par exception, les anciens bâtiments agricoles peuvent faire l'objet d'un changement de destination sous réserve du respect de certaines conditions. Lorsqu'ils sont situés dans la zone agricole ou naturelle, ces bâtiments doivent notamment être désignés dans le règlement du PLU(i). Le changement de destination ne doit pas compromettre l'activité agricole (ni les capacités d'évolution des exploitations agricoles) ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination d'un bâtiment agricole fait l'objet d'un avis conforme de la CDPENAF en espace agricole et de la CDNPS en espace naturel.

Pour les communes au RNU, ce changement de destination est encadré par l'article L.111-4 du code de l'urbanisme.

Cas particulier des exploitations agricoles soumises à la réglementation ICPE :

L'arrêt définitif de l'exploitation d'une installation classée pour la protection de l'environnement doit être notifié au préfet. Cette notification prévoit les mesures de mise en sécurité du site. Le site doit être remis dans un état tel qu'il ne porte pas atteinte à la santé, la sécurité et l'environnement et qu'il permette un usage futur du site.

#### Préconisations

##### 1/ Connaissance

→ Encourager le recensement des bâtiments agricoles non utilisés dans le cadre du volet optionnel des diagnostics agricoles réalisés pour les PLUi, PLU ou cartes communales. Ce recensement pourrait être accompagné d'une analyse qualitative du potentiel de devenir (à démolir, à réutiliser pour la sphère agricole...).

##### 2/ Maintien dans la sphère agricole

→ Favoriser la réutilisation agricole de ces bâtiments notamment pour les installations ou pour des sites secondaires (stockage par exemple), en particulier dans les zones où les possibilités de construction sont limitées (notamment les communes soumises à la loi Littoral), en les maintenant en zone agricole dans les PLU(i).

##### 3/ Encadrement du changement de destination

→ Limiter quantitativement le recours à la désignation des bâtiments susceptibles de changer de destination. Ainsi, les bâtiments agricoles ayant récemment fait l'objet de subventions publiques pour une mise aux normes ont vocation à être maintenus dans la sphère agricole.

→ Encadrer les possibilités de changement de destination dans les PLU(i), en retenant les critères de désignation suivants :

- la qualité patrimoniale ou architecturale du bâti,
- absence d'activité agricole à proximité, notamment d'élevage,
- compatibilité avec la circulation agricole (circulation des animaux, des engins...), avec les usages (plans d'épandage notamment) et l'évolution potentielle des structures agricoles environnantes (cf. fiche B2, page 4, « le principe de réciprocité »),
- présence d'habitations à proximité immédiate,
- potentiel du bâti à transformer (état du bâtiment, volume...) et la faible surface du terrain concédé,
- desserte par les réseaux et aptitude à l'assainissement individuel.

En outre, lorsque les changements de destination de bâtiments agricoles seront orientés vers de l'habitation, il conviendra (lors de l'élaboration du diagnostic du document d'urbanisme) de prendre en compte dans l'estimation des besoins répertoriés en matière d'habitat, les capacités d'accueil (habitations supplémentaires) ainsi nouvellement créées par ces changements de destination.

##### 4/ Remise en état et démantèlement

→ Encourager le maintien d'un usage compatible avec l'activité agricole pour garantir un entretien minimal des bâtiments et la mise en sécurité.

→ Rechercher les opportunités de démantèlement, dans les règles de l'art, des bâtiments désuets, dangereux ou constituant des points noirs paysagers et la restitution des terrains à l'agriculture dans la mesure du possible.

# Devenir des bâtiments agricoles non-utilisés

#### Exemple de valorisation d'un ancien poulailler (localisé en centre bourg)

La commune de Saint Vougay a connu une activité avicole importante (vecteur de dynamisme économique) mais la crise de ce secteur a laissé derrière elle de nombreux poulaillers désaffectés.

« Nous avons aménagé un ancien poulailler du centre bourg en salle d'animation, et une salle de pétanque. Cette salle reste prisée par nos concitoyens, y compris pour célébrer des mariages ! Par ailleurs, un ancien site avicole en proximité immédiate du bourg a fait l'objet d'une démolition par leur propriétaire, pour accueillir un projet de lotissement qui sera en continuité et en cohérence avec notre lotissement communal. Ce projet permet de revaloriser notre entrée de bourg, mais également d'éviter la dégradation de ces bâtiments et de sécuriser les abords, tout en préservant les terres agricoles de fort potentiel pour les légumes »

Madame Marie Claire Hénaff, maire de Saint Vougay.

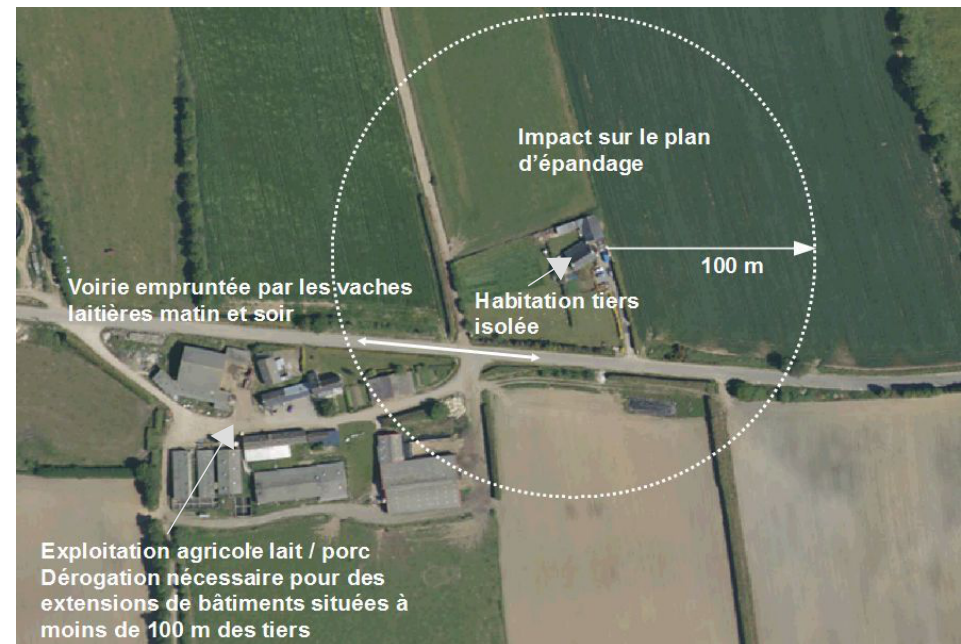
#### Les biens vacants et sans maître

Depuis 2004, les communes peuvent devenir propriétaires des biens présumés sans maître (c'est à dire des biens immobiliers (bâtiment, maison, terrain...) vacants et dont le propriétaire est inconnu, disparu ou décédé depuis plus de 30 ans et sans héritier) de plein droit (articles 713 du code civil et L.1123-1 du code général de la propriété des personnes publiques) ou à l'issue d'une procédure décrite aux articles L.1123-3 et L.1123-4 du même code.

#### Actions

- Proposer une grille de critères pour l'examen en CDPENAF et CDNPS des demandes de changement de destination de bâtiments agricoles.
- Les signataires de la charte s'engagent à recenser les leviers financiers et réglementaires existants, et à mener une réflexion sur l'opportunité de leur utilisation afin d'encourager la réutilisation, la remise en état (mise en sécurité) et/ou la déconstruction des bâtiments agricoles désaffectés, et du foncier lié.

#### Impacts d'habitation tiers en espace agricole



#### Changement de destination

Le changement de destination d'un bâtiment agricole peut permettre de valoriser le patrimoine existant, de densifier l'habitat, d'éviter la consommation d'autres surfaces agricoles et d'introduire une certaine mixité en zone rurale.

En revanche, ce phénomène a aussi pour conséquence d'augmenter le nombre de tiers à l'agriculture dans les hameaux ruraux (pouvant faire naître des conflits de voisinage liés à la méconnaissance des modes de vie et des pratiques du métier d'agriculteur) et d'avoir des impacts non négligeables sur le plan d'épandage des exploitations agricoles environnantes.