

## **Les constructions dans les communes avec documents d'urbanisme**

Nous avons vu précédemment quelles étaient les possibilités de construire un bâtiment agricole lorsque la commune ne dispose pas de document d'urbanisme. Nous allons regarder les règles applicables lorsque la commune détient un document d'urbanisme tel qu'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ou un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) ou une Carte Communale.

Il est nécessaire de préciser que les Plans d'Occupation des Sols sont devenus caducs depuis le 31 décembre 2020. Désormais, soit les communes en question ont pris les mesures pour mettre en place un document d'urbanisme, soit ces communes sont soumises au Règlement national d'Urbanisme (cf. Fiche sur les constructions dans les communes sans document d'urbanisme).

### **Dans les communes dotées d'une carte communale**

La Carte Communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises. Cependant, dans ces dernières zones inconstructibles, certaines constructions pourront être admises notamment pour l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension de constructions existantes mais aussi des constructions et installations nouvelles nécessaires à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole sur le terrain sur lequel elles sont implantées ou qu'elles ne portent pas atteinte aux espaces naturels et paysagers.

Par ailleurs, dans les secteurs inconstructibles, les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles peuvent être également autorisées. Ces secteurs inconstructibles peuvent justement accueillir certaines activités incompatibles avec le voisinage de zones habitées.

### **Dans les communes dotées d'un PLU ou d'un PLUi**

Les communes dotées d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) ont un outil permettant d'organiser le développement de l'urbanisation sur leur territoire. Il en va de même pour les communes soumises à un Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) qui emporte les mêmes effets qu'un PLU. La seule différence est que ce document ne s'applique pas à une seule commune mais à l'échelle intercommunale, soit plusieurs communes.

Ainsi, le PLU ou le PLUi découpent la commune en différents secteurs où les constructions agricoles sont autorisées ou non : zone Urbaine (U), zone A Urbaniser (AU), zone Naturelle (N) et zone Agricole (A).

Avant d'envisager toute construction, il conviendra de regarder le zonage du terrain dans le document d'urbanisme mais aussi le règlement dans lequel seront précisées les constructions possibles et les règles d'implantation des constructions dans chaque type de zone.

Il sera possible de construire en zone agricole les seules constructions et installations nécessaires à l'activité agricole ou d'intérêt collectif. Celui qui instruit le permis de construire devra apprécier si la construction projetée est bien nécessaire à l'exploitation agricole.

On pourra ainsi y admettre toute construction fonctionnelle nécessaire aux exploitations agricoles telles que silos, serres, hangars, granges, porcheries, poulaillers mais également les bâtiments d'habitation liés à ces exploitations s'ils ont une utilité directe pour l'exploitation.

Enfin, en zone agricole, pourront être autorisés les aménagements de gîtes ruraux, les extensions de bâtiments existants, la restauration ou l'aménagement des bâtiments en ruine en lien avec l'exploitation agricole.

Rédigé par Laetitia CALVO – Juriste – Le 14 février 2014  
Actualisé par Fanny GAILLARD – Chargée de mission en urbanisme et aménagement des territoires –  
Le 6 décembre 2021