Changement de destination des bâtiments agricoles et forestiers non identifiés au PLU

Une nouvelle procédure issue de la loi Huwart

La **loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, dite loi Huwart**, a introduit l'article **L. 152-6-9 du code de l'urbanisme**.

Cette disposition permet, sous certaines conditions, d'autoriser le changement de destination de bâtiments à destination d'**exploitation agricole et forestière**, même lorsque ces bâtiments n'ont pas été préalablement identifiés comme pouvant faire l'objet d'un changement de destination dans le règlement graphique du PLU.

> **À retenir**
>
> Cette procédure ne constitue pas un droit automatique à changer la destination d'un bâtiment.
>
> L'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme apprécie l'opportunité d'accorder ou non la dérogation, notamment au regard de la nature du projet, de sa localisation et de ses incidences éventuelles sur l'activité agricole ou forestière.

---

1. Le pétitionnaire doit demander expressément la dérogation

Lorsqu'un projet porte sur le changement de destination d'un bâtiment agricole ou forestier **non identifié au règlement graphique du PLU**, le pétitionnaire doit formuler une **demande expresse de dérogation** au titre de l'article L. 152-6-9 du code de l'urbanisme.

Cette demande doit être intégrée au dossier de permis de construire.

> ⚠️ **Attention**
>
> En l'absence de demande expresse de dérogation, le dossier doit être complété avant la poursuite de son instruction.

---

2. La cessation de l'usage agricole ou forestier doit être démontrée

Dans les zones **agricoles, naturelles ou forestières**, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13 du code de l'urbanisme, le bénéfice de cette procédure est notamment subordonné à la démonstration que le bâtiment a **cessé d'être utilisé pour l'exercice d'une activité agricole ou forestière depuis plus de vingt ans**.

Une simple attestation sur l'honneur du pétitionnaire ne suffit pas, à elle seule, à établir cette condition.

Le dossier doit comporter des **éléments précis et objectifs** permettant de déterminer la date à laquelle l'usage agricole ou forestier du bâtiment a cessé.

> ⚠️ **À vérifier dans le dossier**
>
> Les pièces produites doivent permettre d'établir de manière suffisamment précise l'ancienneté de la cessation de l'usage agricole ou forestier.
>
> En l'absence de justificatifs suffisants, des pièces complémentaires devront être demandées.

---

3. L'autorité compétente doit rendre un avis motivé

Lorsqu'elle souhaite accorder la dérogation, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation d'urbanisme recueille l'**avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU**, conformément à l'article L. 152-6-9 du code de l'urbanisme.

L'autorité compétente doit donc se prononcer **formellement et de manière motivée** sur la demande de dérogation.

Son analyse doit notamment permettre de vérifier que le changement de destination projeté **n'est pas susceptible de porter atteinte à l'activité agricole ou forestière**.

Les principaux points à examiner

L'analyse peut notamment porter sur les éléments suivants :

Activité agricole ou forestière

- Le bâtiment présente-t-il un intérêt pour une éventuelle reprise d'activité agricole ou forestière ?
- Existe-t-il des exploitations ou des bâtiments agricoles à proximité ?
- Le projet est-il susceptible de générer des contraintes pour les activités agricoles existantes ?

Environnement du bâtiment

- Le bâtiment est-il isolé ou situé à proximité d'autres habitations ?
- Existe-t-il des bâtiments agricoles à proximité, notamment au regard du principe de réciprocité des distances d'éloignement ?
- Le projet est-il susceptible d'entraîner de nouvelles contraintes pour les exploitations existantes, notamment en matière d'épandage ou de zones de non-traitement ?

Caractéristiques du bâtiment

- Le bâtiment comporte-t-il déjà une partie à usage d'habitation ?
- Quelle est sa destination principale actuelle ?
- Quelle a été son utilisation antérieure ?

Nature du projet

- Résidence principale ;
- résidence secondaire ;
- hébergement touristique ;
- activité artisanale ;
- entrepôt ;
- autre activité.

Accès et espaces agricoles

- Le projet nécessite-t-il la création ou la modification d'un accès ?
- Cette création est-elle susceptible d'avoir un impact sur les espaces agricoles, naturels ou forestiers ?

---

4. La doctrine départementale de la CDPENAF peut être utilisée comme outil d'analyse

Pour apprécier la situation du bâtiment, l'analyse peut utilement s'appuyer sur la **doctrine départementale de la CDPENAF relative à l'identification des bâtiments susceptibles de changer de destination**.

La doctrine et le questionnaire permettant d'apprécier l'aptitude d'un bâtiment à changer de destination sont disponibles ici :

📄 Documentation de référence

🅴🅾url🅴🅾Consulter la doctrine départementale de la CDPENAF et le questionnaire🅴🅾https://www.haute-savoie.gouv.fr/contenu/telechargement/37385/218952/file/doctrine+CDPENAF+reglement+des+zones+A+et+N_v2025.pdf🅴🅾

> **Bon réflexe**
>
> Il est recommandé de renseigner le **questionnaire annexé à la doctrine départementale** afin d'appuyer l'avis motivé de l'autorité compétente.

---

5. Quelle commission saisir ?

Une fois l'ensemble des éléments nécessaires réunis, la commission compétente peut être saisie pour **avis conforme**.

Localisation du bâtiment	Commission compétente
🟢 **Zone agricole (A)**	**CDPENAF**
🟢 **Zone naturelle (N)**	**CDNPS**

La saisine doit notamment comporter

- la demande expresse de dérogation du pétitionnaire au titre de l'article L. 152-6-9 ;
- l'avis motivé de l'autorité compétente ;
- le questionnaire permettant d'apprécier la situation du bâtiment au regard des critères de la doctrine départementale ;
- les éléments démontrant la cessation de l'usage agricole ou forestier depuis plus de vingt ans.

La commission examine notamment si le changement de destination projeté est susceptible de **porter atteinte à l'activité agricole ou forestière**.

---

6. Cas particulier : les bâtiments agricoles comportant une partie habitation

Une attention particulière doit être portée aux constructions agricoles comportant une partie à usage d'habitation.

Lorsqu'une construction conserve une **destination agricole à titre principal**, elle demeure en principe considérée comme une construction à destination d'exploitation agricole et forestière.

La seule présence d'une ancienne partie à usage d'habitation ne permet donc pas automatiquement de considérer que l'ensemble du bâtiment a perdu sa destination agricole.

Il convient d'examiner précisément la **destination principale du bâtiment**.

Le cas échéant, il convient également de rechercher si le pétitionnaire peut démontrer :

- que l'usage agricole ou forestier a cessé depuis plus de vingt ans ; ou
- que la construction est antérieure à 1943, lorsque cette circonstance est applicable.

✅ Avant de saisir la CDPENAF ou la CDNPS

Pour les dossiers relevant de l'article **L. 152-6-9 du code de l'urbanisme**, trois éléments doivent impérativement être vérifiés :

1️⃣ Demande expresse de dérogation

Le pétitionnaire a formulé une demande de dérogation au titre de l'article L. 152-6-9.

2️⃣ Justification de la cessation de l'usage agricole ou forestier

Le dossier comporte des éléments permettant d'établir que cet usage a cessé depuis **plus de vingt ans**.

3️⃣ Avis motivé de l'autorité compétente

L'autorité compétente s'est prononcée de manière motivée sur la demande de dérogation, notamment au regard de l'absence d'atteinte à l'activité agricole ou forestière.

Le questionnaire issu de la doctrine départementale de la CDPENAF est joint à cet avis.

> 🔴 **Dossier incomplet**
>
> Si l'un de ces éléments fait défaut, le dossier doit être **complété avant toute saisine de la commission compétente**.
>
> Une demande de pièces complémentaires devra alors être adressée au pétitionnaire.

📌 Référence réglementaire

Article L. 152-6-9 du code de l'urbanisme

Cette procédure doit être appréciée au regard des dispositions du PLU applicable et des conditions prévues par le code de l'urbanisme.