

La lettre au monde rural



LES NOTAIRES
DU NORD-PAS-DE-CALAIS



FOCUS

Zones rurales : prolongation et élargissement des avantages fiscaux

■ Afin de renforcer l'attractivité des territoires ruraux, la loi de finances pour 2026 prolonge le dispositif transitoire permettant aux communes anciennement classées en Zone de revitalisation rurale (ZRR) de continuer à bénéficier des effets du classement en Zonage France ruralités revitalisation (ZFRR), jusqu'au 31 décembre 2029. Ainsi, la continuité des avantages fiscaux est assurée.

La liste des communes classées est fixée par l'arrêté du 14 avril 2025 (NOR : ATDB2508688A).

Jusqu'à présent, les exonérations liées aux zonages ruraux visaient principalement les entreprises exerçant des activités non sédentaires. La loi étend cette disposition aux activités sédentaires.

La condition d'implantation d'une telle entreprise est désormais réputée satisfaite dès lors qu'elle réalise au plus 25 % de son chiffre d'affaires en dehors des ZRR. Dans ce cas, le régime d'exonération s'applique à la totalité des bénéfices, qu'ils proviennent de l'activité exercée en zone ou hors zone.

Les exonérations concernent principalement les cotisations patronales, l'impôt sur les bénéfices et la cotisation foncière des entreprises (CFE).

Enfin, le texte améliore l'articulation entre ZRR et ZFRR en prévoyant que les activités sédentaires créées ou reprises en ZRR peuvent bénéficier des exonérations ZFRR pour la durée restant à courir, évitant toute rupture ou remise à zéro des droits.

Articles 48, 49 et 50 de la loi n° 2026-103 du 19 février 2026 de finances pour 2026

ÉTUDE

Afin de développer l'offre de logements, le législateur facilite la transformation des constructions existantes en dérogeant aux règles de destination.



Changement de destination des bâtiments en zones agricoles : un régime de dérogation au PLU

La loi n° 2025-541 du 16 juin 2025, complétée par les articles L.152-6-5 et L.152-6-9 du Code de l'urbanisme issus de la loi n° 2025-1129 du 26 novembre 2025, réforme le régime du changement de destination des constructions existantes. Elle introduit un mécanisme de dérogation au Plan local d'urbanisme (PLU) permettant, sous conditions, la transformation de bâtiments en logements, y compris en zones agricoles, naturelles et forestières. Cette évolution marque un basculement d'un système fondé sur la planification préalable vers un mécanisme de dérogation accordée au cas par cas lors de l'autorisation d'urbanisme.

De la planification à la dérogation

Pour développer l'offre de logements, le législateur facilite la transformation des constructions existantes en habitations en autorisant des dérogations aux règles de destination fixées par les PLU, PLUi ou documents équivalents. Cette possibilité s'étend également aux zones agricoles.

Avant la réforme, le changement de destination n'était possible que si le PLU l'avait expressément prévu, avec identification précise des bâtiments concernés. Ce système limitait donc fortement les possibilités de reconversion du bâti existant, en particulier dans les territoires ruraux où de nombreux bâtiments anciens (granges, fermes, bâtiments artisanaux ou équipements désaffectés) ne pouvaient évoluer faute d'inscription préalable dans le PLU.

Désormais, le PLU n'a plus à anticiper le changement de destination : la dérogation peut être accordée ponctuellement lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme, le maire pouvant ainsi valablement déroger aux règles applicables.

Un mécanisme de dérogation encadré par l'autorisation d'urbanisme

Le nouvel article L. 152-6-5 du Code de l'urbanisme pose un principe général de dérogation permettant de transformer des bâtiments existants en logements, indépendamment >>>

(suite) **Changement de destination des bâtiments en zones agricoles : un régime de dérogation au PLU**



La dérogation peut également concerner des opérations d'extension ou de surélévation, mais exclut les constructions neuves.

>>> des règles de destination fixées par le PLU.

Cette faculté s'applique à une grande diversité de constructions : bureaux, commerces, ateliers, hôtels, équipements publics ou encore bâtiments agricoles. Le dispositif concerne toutes les communes, sans condition liée à la tension du marché du logement.

La dérogation est accordée directement par l'autorité compétente lors de la délivrance de l'autorisation d'urbanisme. Elle peut également concerner des opérations d'extension ou de surélévation, mais exclut les constructions neuves.

Un régime renforcé pour les bâtiments agricoles et forestiers

En complément du dispositif général, l'article L. 152-6-9 du même code organise un régime spécifique pour les bâtiments agricoles et forestiers qui permet également de déroger aux règles du PLU afin de faciliter leur reconversion, notamment en logements.

La dérogation n'est pas automatique et reste encadrée par des conditions cumulatives strictes traduisant la sensibilité particulière de ces espaces :

- le bâtiment concerné a cessé toute activité agricole ou forestière depuis plus de 20 ans, afin d'éviter la reconversion de bâtiments encore susceptibles de soutenir une activité économique ;
- un avis conforme de l'autorité compétente en matière de PLU est requis

le cas échéant (le plus souvent, l'établissement public de coopération intercommunale - EPCI) ;

- l'avis conforme de la Commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) ou, en zone naturelle ou forestière, de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS) devra également être recueilli.

Le dispositif de dérogation ne s'applique pas dans certains espaces sensibles, notamment les Secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) définis à l'article L. 151-13 du Code de l'urbanisme.

Un pouvoir d'appréciation déterminant

Même lorsque les conditions sont remplies, l'autorité compétente conserve un pouvoir d'appréciation. Elle peut en effet refuser la dérogation par décision motivée.

Les critères de refus sont définis par la loi et encadrent ce pouvoir discrétionnaire. Le refus peut ainsi être fondé sur des risques pour les futurs occupants (nuisances, pollution, risques naturels ou technologiques), une accessibilité insuffisante par des modes de transport alternatifs à la voiture individuelle ou encore un impact défavorable sur la démographie scolaire au regard des équipements existants ou en projet. Les objectifs de mixité sociale et fonctionnelle peuvent également être pris en compte.

Guichet FSA : déploiement en 2027 après expérimentation en 2026

■ Prévu par la loi d'orientation du 24 mars 2025, le guichet France Services Agriculture (FSA) sera généralisé au 1^{er} janvier 2027 comme interlocuteur unique pour l'installation et la transmission agricoles.

Il repose sur le Point accueil départemental unique (Padu), qui a pour objectif d'accueillir, d'informer et d'orienter les porteurs de projet et futurs cédants.

Cette mission de service public sera assurée par les chambres d'agriculture. Les structures agréées par l'État se chargeront du conseil et de l'accompagnement.

Des expérimentations se déroulent actuellement dans plusieurs territoires, en métropole et outre-mer, sur l'émergence de projets et sur la transmission.

Créé par décret du 27 février 2026, un Comité national pilotera le dispositif, l'évaluera et proposera des améliorations, notamment pour faciliter l'installation, en particulier celle des femmes.

ÉOLIEN : SEUIL RELEVÉ ET RÈGLES CLARIFIÉES



La circulaire de 2026 remplace celle de 2025, avec un seul changement : seuil de modification notable porté à 35% de hausse de hauteur (33% auparavant).

Elle précise les critères déterminant la nécessité d'une nouvelle autorisation.

Circulaire du 20/03/26 relative à l'appréciation des projets de renouvellement des parcs éoliens terrestres NOR : TECP2607506C

ENVIRONNEMENT



Le dossier est adressé au préfet selon les règles de l'autorisation environnementale.

Nouvelle procédure d'autorisation pour les installations temporaires relevant de la législation ICPE

Le décret, en vigueur, réforme la procédure d'autorisation environnementale en application de la loi n° 2025-794 du 11 août 2025 visant à lever les contraintes à l'exercice du métier d'agriculteur, notamment pour les installations temporaires relevant des Installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Il redéfinit l'article R. 512-37 du Code de l'environnement en encadrant strictement l'autorisation temporaire, réservée aux installations d'une durée inférieure à un an et exclues de l'évaluation environnementale.

Le dossier est adressé au préfet selon les règles de l'autorisation environnementale. Une preuve de dépôt est délivrée dès réception par le préfet, et la participation du public est organisée

par voie électronique (article L. 123-19-2 du même code). Le préfet rejette la demande si la prévention des dangers ou inconvénients pour les intérêts à protéger ne peut être assurée, ou si le projet est engagé avant instruction ou si une autorisation d'urbanisme nécessaire apparaît manifestement insusceptible d'être délivrée. Le projet d'arrêté est communiqué au pétitionnaire, qui dispose d'au moins 8 jours pour présenter ses observations par écrit. L'autorisation préfectorale fixe des prescriptions adaptées et peut être accordée pour 6 mois, renouvelable une fois.

Décret n° 2026-45 du 2 février 2026 portant mesures d'adaptation de la procédure d'autorisation environnementale, notamment pour les élevages, et de celle relative aux installations temporaires

AGRICULTURE

Révision de la nomenclature ICPE : relèvement des seuils et allègement des régimes applicables aux élevages

Le décret révisé la nomenclature ICPE en relevant plusieurs seuils et en ajustant les rubriques 2101, 2120 et 3660, dans un objectif d'allègement des contraintes administratives pour les élevages.

Pour les bovins (rubrique 2101), les seuils d'enregistrement sont relevés : 201 vaches laitières (contre 151 auparavant) et 501 bovins à l'engraissement (contre 401 auparavant). Ces dispositions réduisent significativement le nombre d'exploitations soumises à des procédures plus lourdes.

Pour les élevages canins (rubrique 2120), les chiens de moins de 4 mois et ceux affectés à la protection des troupeaux sont exclus du décompte.

Pour les élevages porcins et avicoles (rubrique 3660), un basculement partiel vers l'enregistrement est prévu pour s'aligner sur la directive relative aux émissions industrielles, avec entrée en vigueur différée.

Décret n° 2026-46 du 2 février 2026 modifiant les rubriques 2101, 2120 et 3660 de la nomenclature des ICPE

EXPLOITATIONS

Coordination des contrôles en agriculture et instauration d'un contrôle administratif unique annuel

Le texte crée, dans chaque département, une Mission inter-services de l'agriculture (MISA), présidée par le préfet et pilotée par la Direction départementale des territoires (DDT). Elle élabore une programmation des contrôles réalisés dans les exploitations par les services de l'État et organismes concernés.

Cette programmation intègre les exigences européennes et nationales, ainsi que les enjeux sanitaires, environ-

nementaux et de sécurité, avec pour objectif un « contrôle unique » annuel par exploitation.

Le décret sécurise la collecte et le traitement des données nécessaires à cette coordination et prévoit un outil numérique dédié (dénommé « ConCoordEA ») permettant le partage d'informations et le suivi des contrôles, afin d'assurer une action administrative cohérente et rationalisée.



Décret n° 2026-295 du 17 avril 2026 relatif à la coordination des contrôles dans les exploitations agricoles et à la collecte et au traitement des données à caractère personnel afférent à cette coordination

Point de départ du délai de notification Safer : exigence d'informations exactes

Une Safer avait exercé son droit de préemption sur une vente de vignes et notifié sa décision au notaire puis aux acquéreurs évincés. La première notification adressée à ces derniers avait été retournée en raison d'une adresse erronée fournie par le notaire, avant qu'une seconde notification leur ait été valablement remise, après correction. Les acquéreurs invoquaient la nullité de la préemption au motif du non-respect du délai de 15 jours prévus pour les informer.

La Cour de cassation juge que le délai ne court qu'à compter de la réception d'informations complètes et exactes sur l'acquéreur évincé. La notification régularisée reste donc valable.

Cour de cassation, 19 mars 2026, n° 24-22.301

Permis de construire et abattage d'arbres d'alignement : autorisation préfectorale

Un maire a délivré un permis de construire puis un permis modificatif pour un projet immobilier impliquant l'abattage d'arbres situés en alignement.

Le juge rappelle que la délivrance du permis de construire vaut, en principe, dérogation à l'interdiction d'abattage prévue par l'article L. 350-3 du Code de l'environnement (dans sa version issue de la loi de 2016). Toutefois, depuis la loi « 3DS » du 21 février 2022, le préfet est seul compétent pour autoriser l'abattage d'arbres d'alignement lorsque cette autorisation est requise. Dès lors, un permis modificatif ne peut plus, à lui seul, valoir dérogation à l'interdiction d'abattage.

Conseil d'État, 6 février 2026, n° 495504



NOTAIRE CONSEIL du
MONDE RURAL

La lettre au monde rural

conseils
des notaires

Supplément
au trimestriel Conseils
des notaires n° 500

Directeur de la publication :
Jérôme Fehrenbach

Comité éditorial :
Etienne Rispal (notaire);
Caroline Gaffet

Rédaction :
Nathalie Quiblier

Maquette :

Xavier Henry

Crédits photos :
AdobeStock, Shutterstock

Trimestriel - ISBN
n° 978-2-494872-65-3

Cette lettre est une
publication éditée par
le Conseil supérieur du
notariat en collaboration avec
la Mission du Développement
60 boulevard de la Tour
Maubourg / 75 007 Paris

Lettre consultable
en ligne sur :
lereflexenotaire.fr

Avec le soutien de



BANQUE des
TERRITOIRES
GROUPE CAISSE DES DÉPÔTS

Autorisations de plantation de vigne : fin des sanctions et délais prolongés



■ Les autorisations valides accordées avant le 1^{er} janvier 2025 ne donnent lieu à aucune sanction si elles restent inutilisées. Les autorisations de replantation voient leur validité prolongée.

Règlement (UE) n° 2026/471 du 24 février 2026 modifiant les règlements (UE) n° 1308/2013, (UE) n° 251/2014 et (UE) 2021/2115 en ce qui concerne certaines règles du marché et mesures de soutien sectoriel dans le secteur vitivinicole et pour les produits vinicoles aromatisés

Affectation au public, condition du chemin rural

La propriétaire de parcelles traversées par un prétendu chemin rural avait clôturé l'accès. Le maire l'a mise en demeure d'ouvrir ce chemin, invoquant d'anciens documents dont un plan de 1890. La cour estime toutefois que ces documents ne suffisent pas, sans affectation réelle à l'usage du public. Les pièces du dossier (constat d'huissier, attestations et photographie satellite) établissaient l'absence de trace et d'usage depuis longtemps, sans entretien communal.

Ainsi, le juge en déduit la perte de la qualité de chemin rural et l'illégalité de la mise en demeure.

Cour administrative d'appel de Bordeaux, 5 février 2026, n° 24BX00346

Défrichement : une qualification exclusive entre forêt et jardin

Le Conseil d'État juge qu'un même terrain ne peut être simultanément qualifié de « bois et forêts » et de « parc ou jardin », ces catégories ouvrant des régimes distincts d'exemption avec des seuils différents. Il valide également l'analyse relative aux obligations d'évaluation environnementale et à l'application des règles de prévention des incendies de forêt, dès lors que la qualification forestière du terrain est établie.

Conseil d'État, 6 février 2026, n° 497059

Distance entre habitations et bâtiments d'élevage : la réduction à 25 mètres n'est pas automatique

Le Conseil d'État rappelle que les règles de distance de l'article L.111-3 du Code rural s'appliquent aussi aux permis d'aménager. La distance minimale, s'appliquant par réciprocité, est de 100 mètres entre les bâtiments d'élevage et les habitations de tiers. L'arrêté du 27 décembre 2013, applicable aux élevages bovins, prévoit, en outre, une réduction possible de cette distance à 25 mètres en zone de montagne. Or, la réduction à 25 mètres constitue une dérogation et non une règle automatique, nécessitant une décision expresse de l'autorité compétente après avis de la chambre d'agriculture.

Conseil d'État, 6 février 2026, n° 498934

