

# Guide de l'instruction

## Construire en zone agricole



### Un guide pour qui ?

Pour les services instructeurs afin de les accompagner dans le traitement des demandes de construction en zone agricole.


L'objet de ce guide est de permettre d'organiser les modalités de saisine et d'expertise du groupe d'expertise (GE) et de la commission technique partenariale (CTP).



# Présentation de la commission technique partenariale (CTP) et du groupe d'expertise (GE)



Avant - propos

	CTP	GE
<b>Objet</b>	La CTP est une sous-commission mandatée par la CDPENAF pour analyser certaines autorisations d'urbanismes (voir tableau). Pour ces cas précis, elle doit être saisie obligatoirement.	Le GE est un groupe en charge de l'expertise de la notion de nécessité des constructions en zone agricole comme énoncé par l'article R123-7 du Code de l'urbanisme. Il rend des expertises aux collectivités qui le saisissent.
<b>Membres</b>	<ul style="list-style-type: none"><li>• La Chambre d'agriculture</li><li>• La Direction départementale des territoires</li><li>• L'Association des maires de France et des présidents d'intercommunalité</li><li>• L'Association des maires ruraux de France</li></ul>	
<b>Date des séances</b>	La commission et le groupe d'expertise se réunissent mensuellement	
<b>Délais de saisine</b>	Les dossiers devront être envoyés dès réception en service instructeur.	Les dossiers devront être envoyés au moins 7 jours ouvrés avant la date de l'expertise.
<b>Délai de réponse</b>	Sans réponse de la commission dans un délai de 1 mois, l'avis est réputé favorable.	Sous 10 jours après la tenue du GE
<b>Modalités de saisine</b>	Les dossiers devront être envoyés par mail, aux adresses suivantes : <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="mailto:ddt-ads@rhone.gouv.fr">ddt-ads@rhone.gouv.fr</a></li><li>• <a href="mailto:valentine.lucot@rhone.chambagri.fr">valentine.lucot@rhone.chambagri.fr</a></li></ul>  L'objet devra préciser le cadre de consultation (CTP ou GE)	



## Quels sont les projets d'urbanisme soumis à la commission technique partenariale ?



*Toutes les demandes d'urbanisme (permis de construire, certificat d'urbanisme...) doivent être transmises obligatoirement à la commission dès lors qu'elles répondent aux critères suivants :*

Document d'urbanisme	Objet de l'examen	Consultation CTP		
		Avis simple	Avis conforme	Délais d'examen
<b>RNU stricte</b> (non soumises à la loi montagne) L111-4 Code de l'urbanisme  ► Si le projet est situé en dehors des parties urbanisées de la commune	Constructions de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole.	X		1 mois
	Constructions et installations nécessaires : <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles, à la réalisation d'opérations d'intérêt national</li> </ul>	X		1 mois
	Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production : <ul style="list-style-type: none"> <li>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</li> <li>ces constructions et installations ne peuvent être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages</li> </ul>	X		1 mois
	Constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes	X		1 mois
	Constructions ou installations sur délibération motivée du conseil municipal		X	1 mois
<b>RNU + Loi montagne</b> L122-5/7/11 Code de l'urbanisme  ► Si le projet n'est pas situé en continuité de l'urbanisation existante	Constructions ou installations sur délibération motivée du conseil municipal		X	1 mois

Document d'urbanisme	Objet de l'examen	Consultation CTP		
		Avis simple	Avis conforme	Délais d'examen
<b>Carte communale</b> L161-4 Code de l'urbanisme ► Si le projet est situé en dehors des zones constructibles du document d'urbanisme	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions et installations nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</li> <li>• au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA)</li> </ul>	X		1 mois
<b>PLU ou PLUI</b> L151-11 et R151-23/25 Code de l'urbanisme ► Si le projet est situé en zone Agricole	Sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et ne pas porter atteintes à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, sont admis les constructions et installations nécessaires à : <ul style="list-style-type: none"> <li>• la transformation, au conditionnement et à la commercialisation de produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production</li> </ul>	X		1 mois
	Changement de destination de bâtiments repérés à cet effet situés en zone agricole (hors STECAL) ne compromettant pas l'exploitation agricole ou la qualité paysagère du site			X

## Quels sont les projets d'urbanisme soumis au groupe d'expertise ?

Ce groupe est compétent pour examiner **toutes les demandes d'urbanisme** (permis de construire, certificat d'urbanisme...) en zone agricole.

Il est fortement recommandé de transmettre les projets suivants au groupe d'expertise :

- La construction d'une habitation,
- La construction d'un bâtiment technique avec toiture photovoltaïque,
- La création de locaux vendangeurs, de logements saisonniers, ainsi que les projets de diversification de l'activité agricole (gîtes par exemple).

### Délai de saisine

Le GE devra être saisie au moins **7 jours ouvrés avant** la date de la commission

Le service instructeur est également libre de demander l'expertise du groupe sur tout autre type de projet en zone agricole dès lors que celui-ci présente une **difficulté d'appréciation de la nécessité** de ce projet pour l'exploitation.

### Attention :

Dans le cas où aucun élément ne permettrait de vérifier la nécessité du projet de construction pour l'exploitation agricole, y compris en l'absence de protocole, l'expertise ne pourra être menée et sera, par conséquent, défavorable. Les expertises du groupe n'ont pas vocation à être visées par l'arrêté rendu par le service instructeur.

# Quels sont les critères d'appréciation de la notion de nécessité ?



## Instruction projet de bâtiment technique en zone agricole

### 1 *Le demandeur exerce une activité agricole*

Fourniture d'une attestation MSA / AMEXA justifiant que :

- le demandeur est agriculteur à titre principal ou à titre secondaire

Pour les jeunes agriculteurs non encore affiliés à la MSA :

- attestation d'obtention d'une dotation jeune agriculteur

### 3 *Le projet est justifié par un besoin pour l'exploitation agricole*

Une nouvelle construction est-elle nécessaire ? Le demandeur justifie de :

- La nécessité d'une nouvelle construction (changement survenu dans l'exploitation, absence d'autre bâtiment permettant de répondre au nouveau besoin)

### 2 *L'exploitation est pérenne et économiquement viable*

**A)** Dispose de l'assise foncière minimum prévue par le document d'urbanisme (cf. attestation MSA).

Si pas de document d'urbanisme ou document muet sur ce point, dispose d'une surface d'exploitation supérieure ou égale aux seuils définis par le SDREA (cf. attestation MSA et guide de l'instructeur).

**B)** Est viable économiquement

**a)** présence d'un document certifié par un organisme compétent attestant d'un revenu disponible moyen > au montant du SMIC en vigueur au 01/01 de l'année en vigueur  
OU

**b)** si jeune agriculteur bénéficiant du dispositif d'aides « Jeune Agriculteur », attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et Plan de Développement Économique de l'exploitation

**c)** si jeune agriculteur ne sollicitant pas de dispositif d'aides, une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation

### 4 *Les parti-pris d'aménagement du projet sont cohérents*

Le demandeur justifie de :

- L'emplacement de la construction en fonction des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, l'intégration paysagère, la pertinence des ouvertures au regard de la fonctionnalité et la destination des bâtiments
- En cas de demande de délocalisation du siège d'exploitation demander l'avis du groupe d'expertise.

#### **Attention :**

**Les 4 critères sont cumulatifs.** L'examen du dossier est opéré au cas par cas.

Un avis favorable sera donné uniquement si le porteur de projet répond aux 4 critères définis ci-dessus.

## 1 *Le demandeur exerce une activité agricole*

**A)** Fourniture d'une attestation MSA / AMEXA justifiant que :

- le demandeur est agriculteur à titre principal

Pour les jeunes agriculteurs non encore affiliés à la MSA :

- attestation d'obtention d'une dotation jeune agriculteur.

**B)** Est âgé de moins de 55 ans :

- Si plus de 55 ans : refus systématique du permis de construire.

## 2 *L'exploitation est pérenne et économiquement viable*

**A)** Dispose de l'assise foncière minimum prévue par le document d'urbanisme (cf. attestation MSA)

Si pas de document d'urbanisme ou document muet sur ce point, dispose d'une surface d'exploitation supérieure ou égale aux seuils définis par le SDREA (cf. attestation MSA et guide de l'instructeur).

**B)** Est viable économiquement

**a)** présence d'un document certifié par un organisme compétent attestant d'un revenu disponible moyen > au montant du SMIC en vigueur au 01/01 de l'année.

OU

**b)** si jeune agriculteur bénéficiant du dispositif d'aides « Jeune Agriculteur », attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et Plan de Développement Économique de l'exploitation.

**c)** si jeune agriculteur ne sollicitant pas de dispositif d'aides « Jeune Agriculteur », justificatif d'au moins 3 ans d'exploitation et présence d'un document certifié par un organisme compétent attestant d'un revenu disponible moyen > au montant du SMIC en vigueur au 01/01 de l'année.

## 3 *Le projet est justifié par un besoin pour l'exploitation agricole*

Les constructions d'habitation doivent être liées à la présence d'un bâtiment technique sur place dans la limite d'une construction par exploitant à titre principal et à condition que celle-ci respecte les critères de nécessité définis par le Protocole.

Une nouvelle construction est-elle nécessaire ? Le demandeur justifie de :

- la nécessité d'une nouvelle construction (changement survenu dans l'exploitation, absence d'autre bâtiment permettant de répondre au nouveau besoin, distance importante entre le lieu d'habitation actuel et le siège de l'exploitation)
- le besoin de résider sur place pour le bon fonctionnement de son exploitation (soins constants à apporter aux animaux, aux cultures, surveillance importante du système de production...)
- la nécessité d'une nouvelle construction (changement survenu dans l'exploitation, absence d'autre bâtiment permettant de répondre au nouveau besoin).

Demande de délocalisation du siège d'exploitation, demander l'avis du groupe d'expertise.

## 4 *Les parti-pris d'aménagement du projet sont cohérents*

Le demandeur justifie de :

- l'emplacement de la construction en fonction des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, l'intégration paysagère

De manière générale les bâtiments techniques doivent être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.

### *Attention :*

**Les 4 critères sont cumulatifs.** L'examen du dossier est opéré au cas par cas.

Un avis favorable sera donné uniquement si le porteur de projet répond aux 4 critères définis ci-dessus.

# Comment sont rédigés les avis rendus par la commission technique partenariale ?

Par exemple :



Direction départementale  
des territoires

Le président de la CDPENAF

Lyon, le XX XX 2023

à

Service instructeur

XXXXX

[xx@xx.fr](mailto:xx@xx.fr)

réf : PC 069 xxx xx xxxxx

Demandeur : XX

Adresse du projet : XX

Parcelle : XX

Pour : XX

Objet : Avis simple rendu par la Commission technique partenariale : Direction départementale des territoires / Chambre d'agriculture / représentant des maires et des maires ruraux sur la constructibilité des zones agricoles au titre de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF) du Rhône

Le projet de XX constituant une construction ou une installation nécessaire à la transformation, au conditionnement ou à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production, il doit faire l'objet d'un avis simple de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en application de l'article L 151-11 du code de l'urbanisme.

L'avis de la Commission de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers a pour objet de s'assurer que ces activités 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.

1- Compatibilité des activités avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées

Oui	Non
<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

2 - Les activités portent atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages

Oui	Non
<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>

Dans ce contexte et considérant :

- la compatibilité du projet avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière,
- que le projet ne porte pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages,

La commission technique partenariale rend un avis favorable.

Affaire suivie par : XX  
SPAR/UFAS

Tél : 04 78 62 xx xx

Courriel : [ddt-ads@rhone.gouv.fr](mailto:ddt-ads@rhone.gouv.fr)

165, rue Garibaldi, CS 33 862, 69 401 Lyon cedex 03

1/2

# Comment sont rédigées les expertises rendues par le groupe ?

Par exemple :



## Protocole sur la construction en zone agricole dans le Rhône et la Métropole de Lyon

Le groupe d'expertise

Lyon, le XX XX 2023

à

Service urbanisme  
XXXX

[xx@xx.fr](mailto:xx@xx.fr)

réf : PC 069 xx xx xxxxx

Demandeur : XX

Adresse du projet : XX

Parcelle : XX

Pour : XX

Objet : Expertise réalisée dans le cadre du protocole sur la construction en zone agricole élaboré en 2009.

La présente expertise porte sur l'analyse des 4 critères cumulatifs définis par le protocole dont l'objectif est de trouver un équilibre entre une gestion économe de l'espace et la pérennisation de l'activité agricole. Elle ne se prononce pas sur la conformité du projet aux règles d'urbanisme ou de sécurité applicables sur le territoire communal.

A l'examen du dossier le groupe d'expertise relève les éléments suivants :

### 1 - le pétitionnaire exerce une activité agricole

Le pétitionnaire justifie, dans son dossier, être agriculteur à titre principal. L'exploitation développe une activité XX. L'activité agricole de l'exploitation est professionnelle au regard des productions et des surfaces exploitées.



### 2 - le pétitionnaire dispose d'une activité pérenne et économiquement viable

#### Revenus

Le pétitionnaire fournit une attestation comptable permettant de démontrer la pérennité de la vocation agricole de la construction. Il justifie d'un revenu supérieur au revenu départemental de référence.



#### Assiette foncière

Le pétitionnaire met en valeur une surface suffisante : XX ha (plus du seuil fixé dans le SDREA)



### 3 - le pétitionnaire justifie du besoin d'un nouveau bâtiment

Le besoin est justifié.

Le projet concerne la construction XX (*développer la justification*).

Le projet présenté apparaît pleinement lié et nécessaire à l'activité agricole du pétitionnaire.



### 4 - le pétitionnaire justifie des partis-pris d'aménagement

Les choix de localisation et d'implantations sont satisfaisants.



Compte tenu de ces éléments, il ressort que la demande de construction en zone agricole telle que décrite dans le dossier répond aux critères cumulatifs figurant dans le protocole de construction en zone agricole.

Le groupe d'expertise rend une **expertise favorable**.