Construire en zone agricole

Un guide pour qui ?

- les agriculteurs ayant un projet de construction en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet,
- les élus locaux, pour leur apporter une aide à la décision.

PRÉFET DU RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE RHÔNE

RHÔNE
LE DÉPARTEMENT

AMR69
Association des Maires Ruraux du Rhône

AMF69
RHÔNE ET MÉTROPOLE DE LYON - ASSOCIATION DES MAIRES ET PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ

Préambule

Ce document se réfère au protocole de construction en zone agricole signé par différents partenaires fin 2009 (l'État, la chambre d'agriculture du Rhône, le Département du Rhône, l'association des maires du Rhône et de la Métropole et présidents d'intercommunalité ainsi que l'association des maires ruraux). Une réflexion est engagée par les signataires (associant la Métropole de Lyon) pour faire évoluer ce protocole.

Avant propos des signataires

Dans le département du Rhône, le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important que dans le reste de la France, et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace. Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.
Face à ce constat, les représentants de la profession agricole, l'Etat et les collectivités ont engagé dès 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité de la zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pourquoi ce guide ?

Pour atteindre ces objectifs, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, les partenaires se sont attachés à proposer **une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils et documents d'information sur ce sujet.
Ce document invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

1 Peut-on construire en zone agricole ?

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Ce que dit la réglementation

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole.»

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée par le demandeur peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole. Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voire interdire toute construction sans dérogation.

Articles R123-7, L124-2 et L111-1 du Code de l'urbanisme

Ce que précoconise le Protocole

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone A du PLU ou ZnC des cartes communales), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole... est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

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 celle-ci sera, par conséquent, défavorable.
Veuillez vous référer à la fiche de renseignements indiquant l'ensemble des pièces justificatives indispensables pour vérifier la nécessité du projet pour votre exploitation.

2 Votre projet de construction est-il « nécessaire » à l'exploitation agricole ?

Le projet de construction doit être nécessaire à l'exploitation et s'inscrire dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace.

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.
Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives concernant les 4 points suivants :

- vous exercez une activité agricole,
- vous disposez d'une activité pérenne et économiquement viable,
- vous justifiez du besoin de ce nouveau bâtiment pour votre exploitation,
- vous justifiez des partis pris d'aménagement de votre projet.

1. Vous exercez une activité agricole

Ce que dit la réglementation

« Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation (…).
Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.»
(article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime)

… Et vous le démontrez en joignant à votre demande les éléments suivants :

Une attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour précisant votre activité et celle des membres de la société si l'exploitation est sous forme sociétaire (GAEC, EARL, SCEA…)
Ou
Une attestation d'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur
Ainsi que toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité

Attention :

Un agriculteur à titre principal pourra **prétendre** à l'obtention d'une autorisation de construire en zone agricole pour tous types de bâtiments techniques et/ou logement de fonction, dès lors qu'il en démontre la nécessité pour les besoins de son exploitation.
En revanche, un agriculteur à titre secondaire pourra **prétendre** à une autorisation de construire uniquement pour un bâtiment technique agricole dès lors qu'il en démontre la nécessité pour les besoins de son exploitation.

2. Vous disposez d'une activité pérenne et économiquement viable

Cas particuliers des jeunes agriculteurs

- Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan d'Entreprise de l'exploitation.
- Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.

En prouvant la viabilité économique de votre exploitation.

- Vous fournirez pour cela, un document certifié par un organisme compétent (AFOCG, la Chambre d'agriculture, un centre de gestion…) attestant d'un revenu disponible sur 3 ans correspondant au smic en vigueur.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation.

- En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra justifier d'une surface d'exploitation supérieure ou égale aux seuils définis par le schéma directeur régional des exploitations agricoles (SDREA).
- L'exploitant à titre secondaire devra justifier d'une surface d'exploitation supérieure ou égale à un demi-seuil défini par le SDREA.

3. Vous justifiez du besoin de ce nouveau bâtiment pour votre exploitation

***Par principe**, les zones agricoles sont inconstructibles.*

***Par dérogation**, les constructions de bâtiments techniques et/ou habitations sont tolérés si vous justifiez du besoin de ce nouveau bâtiment pour l'exercice de votre activité agricole*

« Le fait pour un demandeur d'exploiter des terres agricoles, ne peut lui ouvrir le droit de construire une maison d'habitation sur un terrain en zone non constructible qu'à la condition que la construction soit nécessaire à l'exercice de l'activité agricole » (CE, 14 mai 1986, n°056622 et réponse ministérielle n°03481 du 28 mars 2013).

On peut identifier 3 grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement liés à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage…) et ceux nécessaires par extension à l'activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation…)
- L'habitation liée et nécessaire à l'exploitation
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation liés et nécessaires à l'activité agricole.

… et vous le justifiez

2 Votre projet de construction est-il « nécessaire » à l'exploitation agricole ?

Ce que dit la réglementation

« En zone A peuvent seules être autorisées :
- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole. »

Articles R123-7 du Code de l'urbanisme

Ce que précoconise le Protocole

Pour tout projet (bâtiment technique, habitation...) :

Vous devrez justifier du besoin de cette nouvelle construction pour votre exploitation agricole :

- en démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un besoin nouveau.
- en justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin. (CE, 9 Décembre 1988 n°66463) Pour cela, vous fournirez un plan descriptif des surfaces des bâtiments existants en indiquant leur destination actuelle et future. De plus, vous démontrerez que ce projet est proportionné à la surface agricole exploitée, et qu'aucun autre bâtiment existant sur l'exploitation ne peut répondre à ce besoin.

Si le projet porte sur la construction d'une maison d'habitation :

Le demandeur satisfera <u>en plus</u>, aux conditions suivantes :

- en justifiant la nécessité d'être logé sur l'exploitation et les conditions de votre logement actuel.
- pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié. Une habitation par ménage pourra être autorisée à condition que chaque habitation soit nécessaire à l'activité agricole et respecte les conditions d'implantation définies par le Protocole de construction en zone agricole.
- la construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole. Au-delà de 55 ans, les demandes de constructions d'habitation ne seront pas prises en compte.

4. Vous justifiez des partis pris d'aménagement de votre projet

Ce que préconise le Protocole

Pour tous projets, vous devez justifier de l'opportunité du choix d'implantation de votre construction :

- en proposant la localisation la plus appropriée et en argumentant les partis pris d'aménagementen fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- de manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants. Vous devrez précisément justifier du choix de la parcelle.

En plus, pour les projets de maison d'habitation, vous devez justifier du choix d'implantation et des partis pris de la construction :

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères…), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de plancher d'une habitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles

À suivre, exemples de partis pris d'aménagement

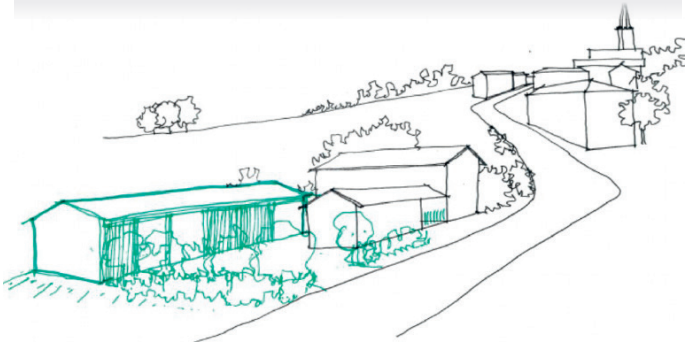
2 Votre projet de construction est-il « nécessaire » à l'exploitation agricole ?

Les partis pris d'aménagement : exemples

Favoriser la constitution d'une unité agricole cohérente

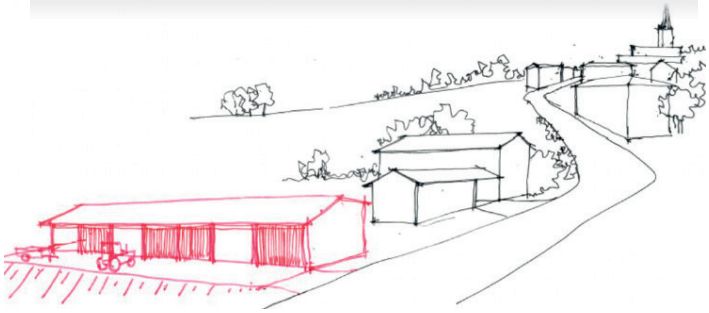
On préfère…

- implanter le bâtiment au second plan
- en continuité ou contiguïté avec le bâti existant
- renforcer la constitution d'une unité agricole cohérente autour d'une cour et d'un accès commun



On évite…

- d'implanter un bâtiment de manière isolée en premier plan ou en entrée de ville
- de créer de nouveaux accès
- de constituer des remblais importants
- de positionner les aires de manœuvre au premier plan



Favoriser une implantation en continuité, contiguïté du bâti existant

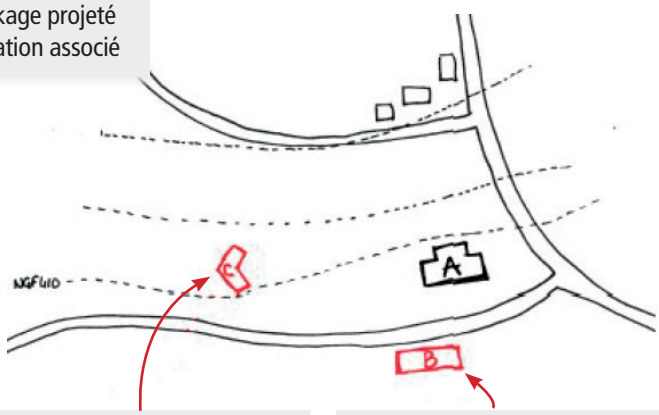
On préfère…

A – stabulation existante
B – bâtiment de stockage projeté
C – bâtiment d'habitation associé

Le bâtiment d'habitation est proche de l'exploitation. Il est connecté à la zone déjà urbanisée. Il s'adapte à la topographie (courbe de niveau) et bénéficie d'une bonne orientation.

Le bâtiment de stockage est proche de la stabulation ce qui permet de constituer une cour pour les accès et manœuvres. Il reste en deçà de la limite de la route et préserve le foncier agricole et naturel.

On évite…



Construction très éloignée des autres bâtiments de l'exploitation mais aussi des zones déjà urbanisées.

En implantant ce bâtiment de l'autre coté de la route, qui marque la limite des zones construites, B favorise le mitage et la consommation des terres agricoles.

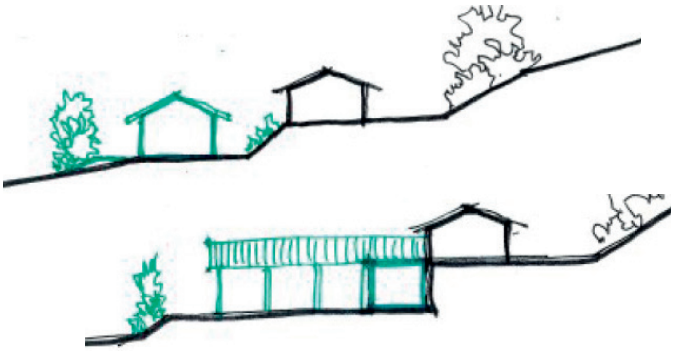
S'adapter à la topographie du paysage

On préfère...

- des jeux de plateforme pour s'adapter à la pente
- construire le long des courbes de niveau et végétaliser les talus

Ou encore…

- s'implanter perpendiculairement en continuité avec l'existant. On joue sur les niveaux.



On évite...

- des mouvements importants de terrain, des constructions sur remblais.

Pour les bâtiments de grande taille, on privilégie la proximité avec les bâtiments existants et les sites peu exposés afin de garantir la meilleure intégration paysagère possible.

On préfère...

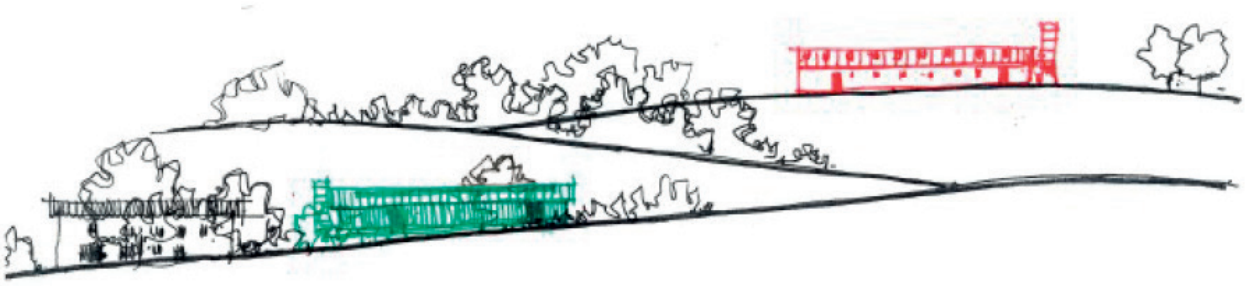
- des jeux de plateforme pour s'adapter à la pente
- construire le long des courbes de niveau et végétaliser les talus

Ou encore…

- s'implanter perpendiculairement en continuité avec l'existant. On joue sur les niveaux.

On évite...

- des mouvements importants de terrain, des constructions sur remblais.



3 Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

1 Préparez votre projet

Réfléchissez à la conception de votre projet en termes de viabilité, de localisation des bâtiments, d'intégration paysagère…

Pour vous aider, vous pouvez faire appel :

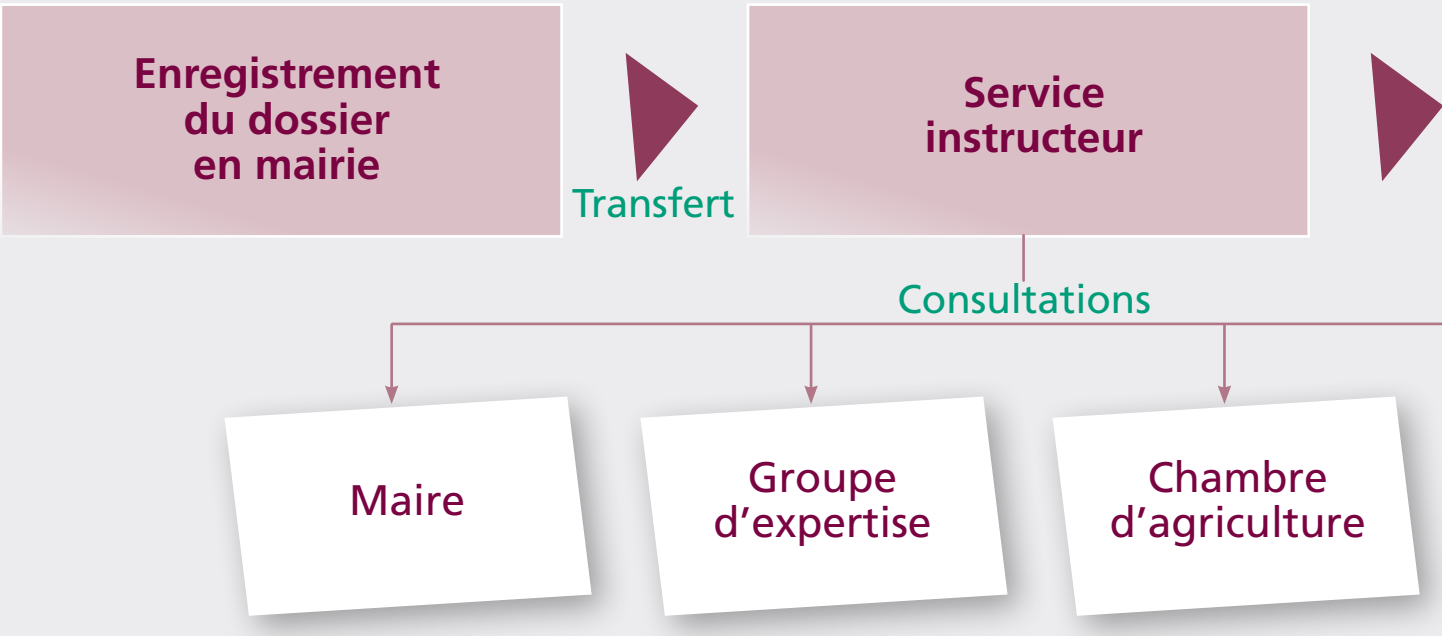
- Élus de votre commune
- Architecte conseil du CAUE
- Commission communale sur les permis de construire (si elle existe dans votre commune)

2 Constituez votre dossier

Retirez l'imprimé de demande de permis de construire en mairie.

Il vous est recommandé de fournir en complément de ce dossier des éléments permettant de justifier de la notion de nécessité de votre projet pour votre exploitation.

Suivi du dossier : Rappel du circuit d'instruction



3 Une fois votre dossier de demande déposé

La réponse à votre demande vous sera transmise dans les 3 mois.

Attention :
Si les éléments du protocole ne sont pas fournis, il sera impossible de vérifier la **nécessité du projet de construction pour l'exploitation agricole**, l'expertise ne pourra être menée et l'avis rendu sera, par conséquent, défavorable.

Propose un avis à l'autorité compétente

Décision finale de l'autorité compétente

...

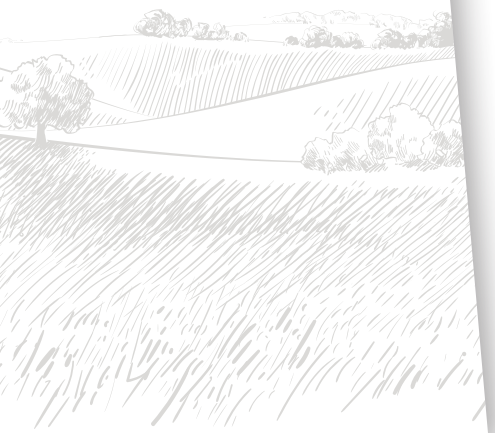
Groupe d'expertise
Commission réunissant la Direction départementale des territoires et la Chambre d'agriculture.

Autorité compétente
Généralement le maire au nom de la commune.

Contacts

Direction
départementale
des territoires :
04.78.62.50.50

Chambre
départementale
d'agriculture :
04.78.19.61.20



Documents téléchargeables

Ensemble préservons le foncier agricole des territoires du Rhône et de la métropole de Lyon :
http://agriculture-urbanisme-territoiresdurhone.fr/

Chambre d'agriculture :
https://extranet-rhone.chambres-agriculture.fr/

StudioDelanoue - Visuels © AdobeStock, DR.

PRÉFET DU RHÔNE
Liberté
Égalité
Fraternité

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE RHÔNE

RHÔNE
LE DÉPARTEMENT

AMR69
Association des Maires Ruraux du Rhône

AMF69
RHÔNE ET MÉTROPOLE DE LYON - ASSOCIATION DES MAIRES ET PRÉSIDENTS D'INTERCOMMUNALITÉ