

janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, **l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles.** Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **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 ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en 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.

Pour cela, 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 de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

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.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), 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.



2

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

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 suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural .

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

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 disposer :

- d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,

- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.

Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

> Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.



Article L.311-1 du Code Rural :

« 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. »

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 de Développement Economique 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.

3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en 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.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez **EN PLUS** aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- 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, dans la limite d'un seul logement par ménage. 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.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

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

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE . En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. **Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation** (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*) Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

<http://rhone-alpes.synargri.com>

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

**Construire
en zone agricole**

Ce qu'il faut savoir



Direction Départementale des Territoires du Rhône

Unité Animation de l'Information

Crédit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zando, Cheik Saidou/Min.Agri.Fr
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010