

CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE NATURELLE OU FORESTIÈRE

UNE NÉCESSITÉ POUR PRÉSERVER NOTRE ACTIVITÉ



AVANT-PROPOS

« La possibilité de construire des bâtiments agricoles et forestiers est essentielle pour la pérennité de nos entreprises. Les règles d'urbanisme doivent être adaptées à notre besoin d'investir pour faire évoluer nos exploitations.

Afin d'obtenir les autorisations indispensables, nous devons expliquer la nécessité de ces constructions ou installations et tout mettre en œuvre pour limiter la consommation d'espace et respecter notre environnement.

Nous contribuerons ainsi à un aménagement équilibré de nos territoires. »

Henry FREMONT

Président de la Chambre d'Agriculture d'Indre-et-Loire

Contact :

Nelly BUCHERON
Tél. 02 47 48 37 77
nelly.bucheron@cda37.fr

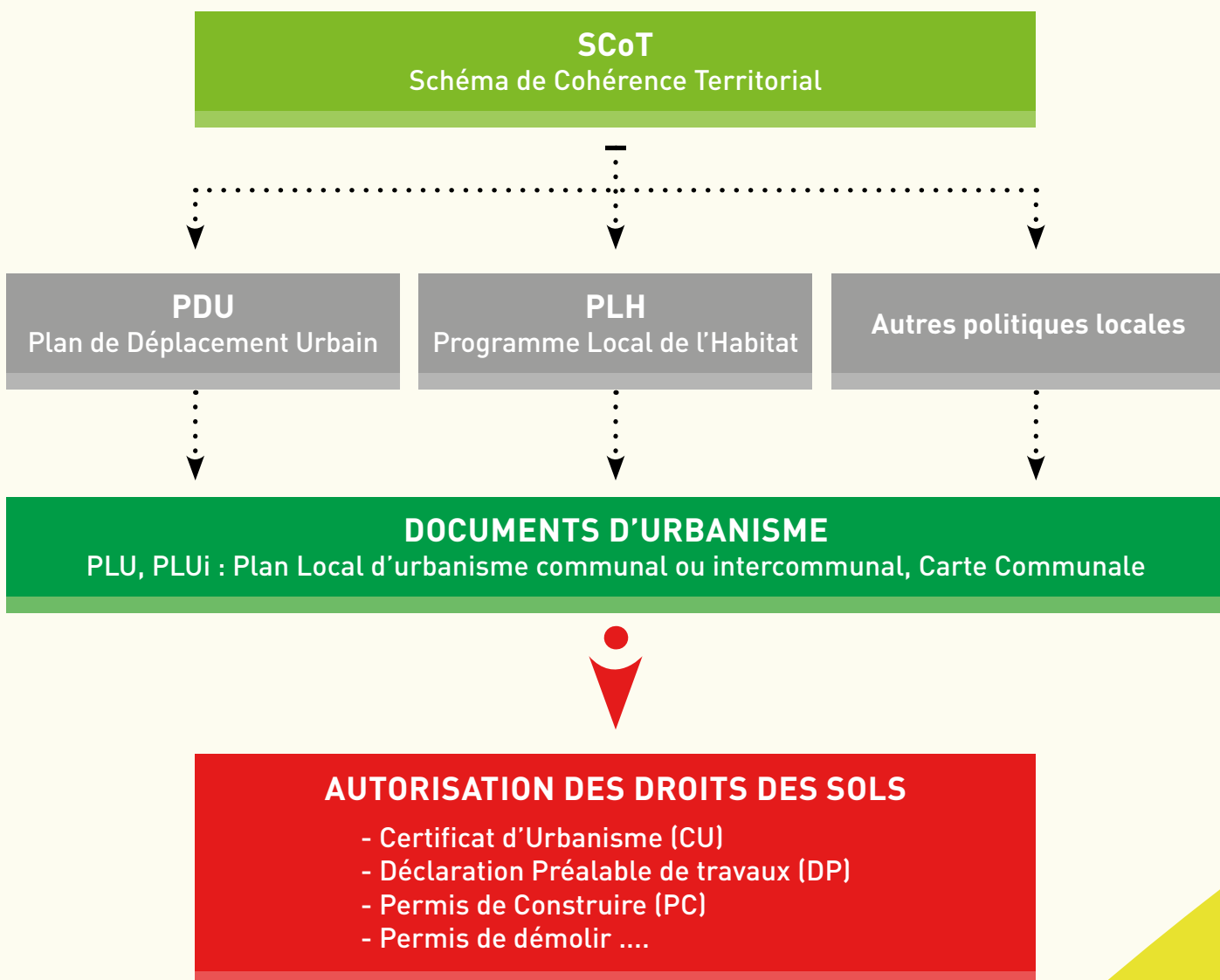
38, rue Augustin-Fresnel
37171 Chambray-lès-Tours cedex



GRANDS PRINCIPES RÉGLEMENTAIRES

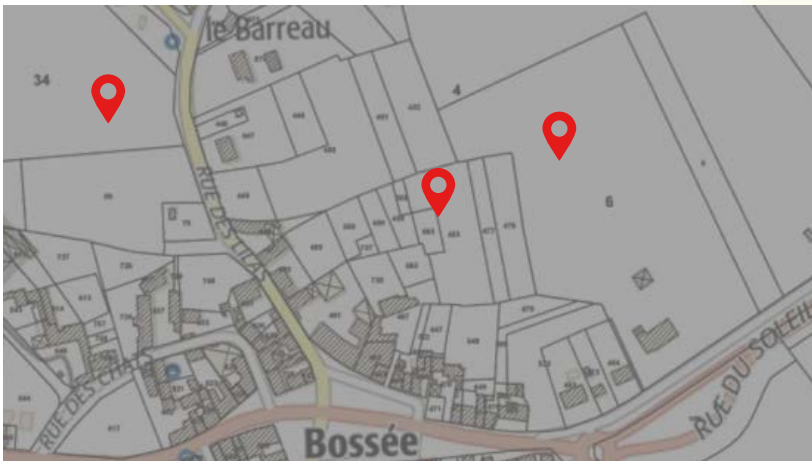
- Les espaces agricoles, naturels et forestiers sont par principe inconstructibles. Toutefois, une dérogation à ce principe de base est possible selon la nature de la construction envisagée : constructions agricoles, forestières ou équipements collectifs par exemple.
- Les droits à construire et les règles qui s'appliquent à une unité foncière sont fonction de l'existence ou non d'un document d'urbanisme, ce dernier étant élaboré par les collectivités sur leur territoire (communes, communautés de communes, syndicats mixtes).
- D'autres réglementations peuvent s'imposer comme le Code rural et de la pêche maritime, le Code de l'environnement, le Code civil... mais aussi des chartes en particulier pour les boisements.

Documents de planification et autorisations d'urbanisme



PRINCIPALES RÈGLES SUR LES COMMUNES

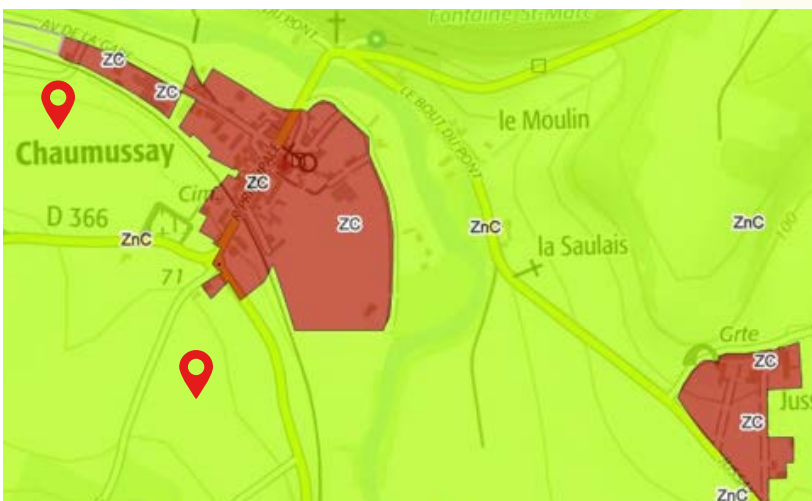
Cartographies extraites du Géoportail de l'urbanisme



Exemples de parcelles constructibles pour des bâtiments agricoles

RÈGLEMENT NATIONAL D'URBANISME (RNU)

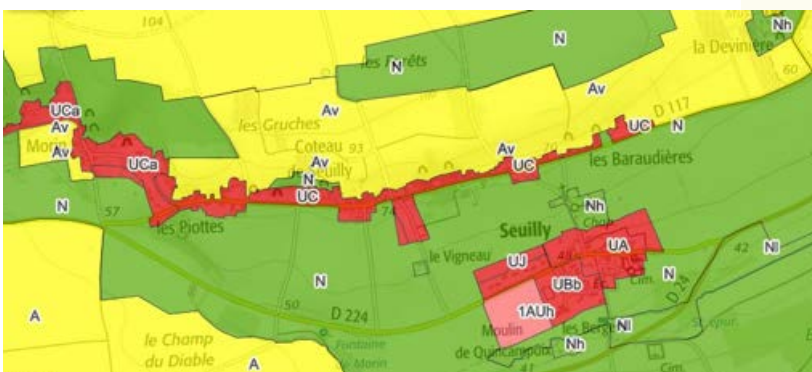
- Articles L 111-1 et R 111-1 et suivants du Code de l'urbanisme
- Constructibilité**
Les bâtiments d'exploitations agricoles sont autorisés en dehors de la « Partie Actuellement Urbanisée (PAU) ». Les bâtiments d'exploitation forestière peuvent l'être également si le dossier explique la contribution à la « mise en valeur des ressources naturelles ».



Constructions possibles pour les bâtiments nécessaires aux exploitations agricoles ou forestières

CARTE COMMUNALE

- Articles L 161-4 et R 161-4 du Code de l'urbanisme
- Constructibilité**
Les bâtiments d'exploitations agricoles ou forestières sont autorisés dans les zones non constructibles des cartes communales.



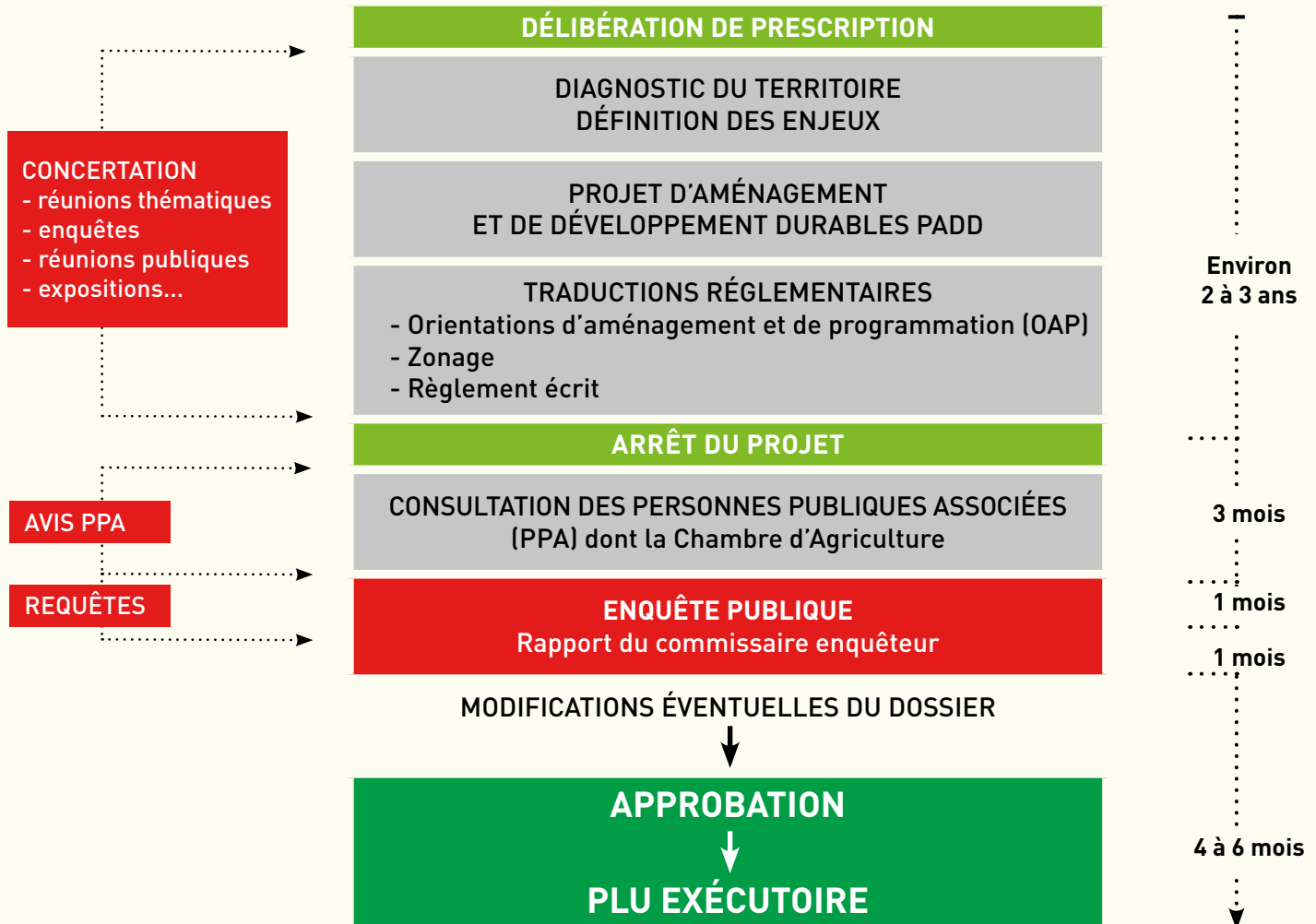
Exemple de zonage PLU

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

- Articles L 151-11 à 13 et R 151-22 à 25 et R 161-4 du Code de l'urbanisme
- Constructibilité**
Elle est en fonction du zonage et du règlement écrit :
 - zone urbaine (U)
 - à urbaniser (AU)
 - agricole (A)
 - naturelle ou forestière (N)

PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'élaboration ou la révision du document



Le principe général (articles L 151-11, R 151-25 Code de l'urbanisme)

■ En zone A :

le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation **agricole** ou au stockage et à l'entretien du matériel par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées (CUMA)

■ En zone N :

le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à l'exploitation **agricole et forestière** ou au stockage et à l'entretien du matériel par les Coopératives d'Utilisation de Matériel Agricole agréées (CUMA)

■ En zone A et N :

le règlement peut autoriser les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** « dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ».

Les exceptions

- Le PLU peut délimiter, à titre exceptionnel, des Secteurs de Taille Et de Capacité Limitées (STECAL) (article L 151-13 du Code de l'urbanisme) à l'intérieur desquels pourront être édifiées d'autres constructions dont les caractéristiques seront définies dans le règlement du PLU.
- En zone A et N et en dehors des STECAL, le changement de destination d'un bâtiment ne sera envisageable que si celui-ci est identifié au plan de zonage. Il y a changement de destination lorsqu'une construction passe de l'une à l'autre des catégories définies par le code de l'urbanisme (articles R 151-27 et R 151-38 du Code de l'urbanisme), les locaux accessoires étant réputés avoir la même destination que le local principal :
 1. Exploitation agricole et forestière
 2. Habitation
 3. Commerce et activité de service
 4. Equipements d'intérêt collectif et services publics
 5. Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire.
- En zone A et N, l'extension d'habitations existantes de tiers et la construction de leurs annexes, (article L 151-12 du Code de l'urbanisme) sont possibles selon les règles définies dans le PLU.



- Etre exploitant ne donne pas obligatoirement de droit à construire, il est impératif de prendre connaissance des conditions applicables sur les parcelles. Le document d'urbanisme peut fixer des règles très strictes et rendre certains secteurs totalement inconstructibles.
- Le projet doit être « nécessaire » à l'exploitation, il importe au demandeur d'apporter toute justification dans son dossier.

L'implantation, la surface, la distance par rapport aux autres bâtiments de l'entreprise, aux autres activités, aux voisins, doivent être précisées.
- D'autres règles peuvent s'imposer :
 - Règlement Sanitaire Départemental (RSD)
 - Installation Classée pour l'Environnement (ICPE)
 - Etablissement Recevant du Public (ERP)
 - Espaces Boisés Classés (EBC)
 - Servitudes d'utilité publique : Zone Agricole Protégée (ZAP), Plan de Prévention des Risques inondation (PPRi), Périmètre de captage, Périmètre Monument Historique, zone de bruit, réseaux...

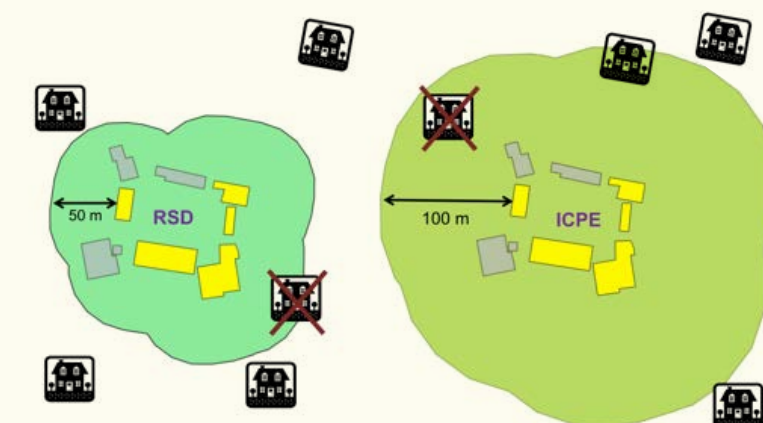
La concertation est obligatoire

- Les exploitants agricoles et forestiers doivent être acteurs dans la procédure, en participant au diagnostic (réunion spécifique agricole, enquête, réunions publiques...) et en dernier recours, en déposant une requête lors de l'enquête publique.

RÈGLE DE RÉCIPROCITÉ

- L'implantation ou l'extension d'un bâtiment d'élevage ou d'une installation de stockage et traitement des déjections animales, est soumise à des conditions d'éloignement par rapport aux habitations occupées par des tiers. Cette exigence est réciproque (article L111-3 Code rural et de la pêche maritime). Des dérogations peuvent exceptionnellement être accordées.
- Les distances à respecter varient en fonction de la taille de l'élevage, généralement 50 mètres (RSD) ou 100 mètres (ICPE).

Principe de réciprocité



Les bâtiments d'élevage (en jaune) sont pris en compte pour définir le « périmètre de réciprocité ».

Les autres constructions telles que les hangars de stockage de matériel agricole ou l'habitation de l'agriculteur (en gris) ne génèrent pas de périmètre.

Schéma Chambre d'Agriculture des Ardennes

- Habitation de tiers possible
- Habitation de tiers impossible

EXPLOITATION AGRICOLE OU FORESTIÈRE ACTIVITÉ AGRICOLE OU FORESTIÈRE

- L'exploitation agricole n'a pas de définition précise, seule l'activité agricole a une définition légale.
- L'activité forestière trouve une définition par le code de nomenclature d'activité française (NAF) du service statistique de l'INSEE : « production de bois brut pour les industries forestières de transformation et bois à des fins énergétiques ».

Article L 311-1 Code rural et de la pêche maritime :

« *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**. Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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. Il en est de même de la production et, le cas échéant, de la commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par la **méthanisation**, lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite... »*

| SECTEUR AU SENS DU CODE DE L'URBANISME | ACTIVITÉ « CONSIDÉRÉE AGRICOLE OU FORESTIÈRE » | ACTIVITÉ « NON CONSIDÉRÉE AGRICOLE OU FORESTIÈRE » |
|---|---|--|
| MAÎTRISE ET EXPLOITATION D'UN CYCLE BIOLOGIQUE VÉGÉTAL OU ANIMAL | <ul style="list-style-type: none"> • Productions végétales : grandes cultures, viticulture, maraîchage, arboriculture, horticulture... • Productions animales : élevages • Centre équestre avec réelle activité d'élevage, de dressage, d'entraînement, de débouillage • Production forestière : culture des arbres (cycle végétatif) pour le bois brut | <ul style="list-style-type: none"> • Activités de service ou de loisirs • Paysagiste, entretien de parcs et jardins • Pension sans élevage, gardiennage d'animaux de compagnie, animaux de particuliers... • Prestations en travaux ou services agricoles • Enseignement de l'équitation, spectacles équins • Bûcheronnage • Vente de bois, transformation en plaquettes... |
| PROLONGEMENT DE L'ACTE DE PRODUCTION DE L'EXPLOITATION | <ul style="list-style-type: none"> • Transformation • Conditionnement • Vente des produits issus de la ferme • Production d'énergie par méthanisation | <ul style="list-style-type: none"> • Hébergement de groupe, gîtes • Local collectif de transformation ou magasin de vente • Artisanat ou industries agro-alimentaires • Négoce, coopératives • Parc photovoltaïque au sol |
| ACTIVITÉ AYANT COMME SUPPORT L'EXPLOITATION | <ul style="list-style-type: none"> • Accueil, tourisme vert « à la taille de l'exploitation », en lien avec la production de l'exploitation • Ferme pédagogique • CUMA | <ul style="list-style-type: none"> • Gardiennage de véhicules ou caravanes • Restauration utilisant majoritairement des produits non issus de l'exploitation support • Clinique de soin pour animaux |

LOGEMENT DE FONCTION

- Le logement de l'exploitant ou de l'un de ses salariés est un logement de fonction. Il pourra être autorisé si le document d'urbanisme le permet et si une présence rapprochée est nécessaire et avérée par rapport à un bâtiment et une activité.
- Le principe général est un logement maximum par exploitation.
- En cas de création de site ou de modification de production, l'activité sera antérieure à la demande de logement de fonction.
- Il sera intégré aux constructions existantes ou dans l'emprise du site bâti.



Exemple de périmètre « acceptable »

CHANGEMENT DE DESTINATION

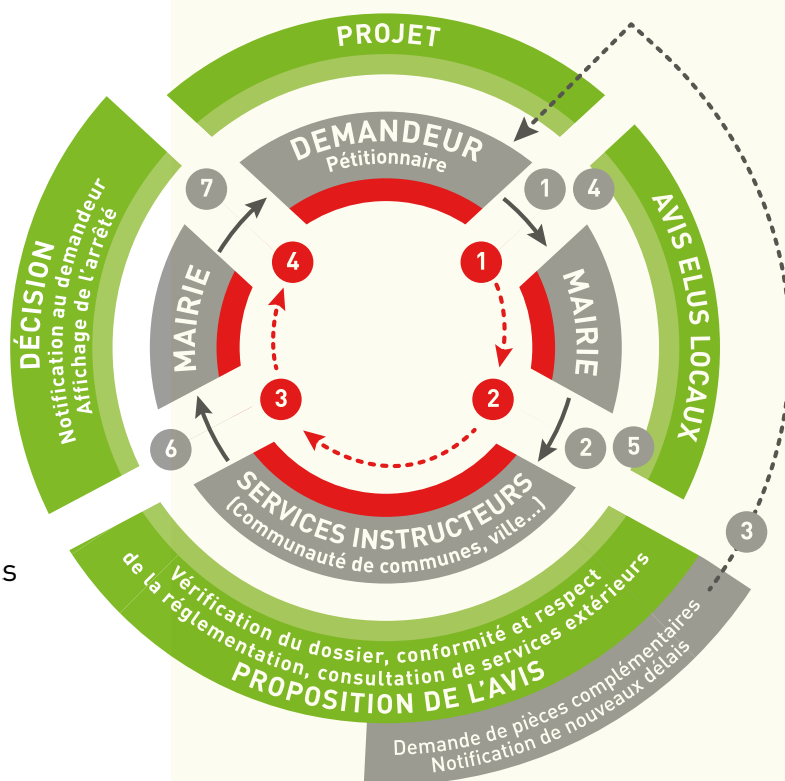
- En zone A et N d'un PLU, le changement de destination n'est possible que si le PLU le permet et si le bâtiment est identifié sur le plan de zonage. La demande d'autorisation d'urbanisme sera soumise à l'avis conforme de la CDPENAF en zone A et de la CDNPS en zone N.
- Les bâtiments à usage agricole doivent faire l'objet d'un changement de destination pour une transformation en gîte ou magasin de vente collectif par exemple.



Exemple de bâtiment identifié pour un changement de destination

DEMANDE D'AUTORISATION : DÉCLARATION DE TRAVAUX, PERMIS DE CONSTRUIRE

- Au regard des autorisations d'urbanisme, l'exploitant agricole ou forestier est la personne exerçant l'activité.
- Dans un dossier de demande d'autorisation d'urbanisme, il faut montrer le réel caractère professionnel agricole ou forestier du projet. La qualité du pétitionnaire conforte l'argumentaire mais ne constitue pas l'élément indispensable.




OPTIMISER MA DEMANDE D'AUTORISATION

Compléter le document administratif CERFA par des éléments propres au projet et à son contexte.
Les propositions ci-après sont à adapter, la liste n'a pas de caractère obligatoire ni exhaustif.

1

LE PROJET DOIT ÊTRE AGRICOLE OU FORESTIER, OU DANS LE PROLONGEMENT DE L'ACTIVITÉ AGRICOLE


- Etre exploitant avéré
- Montrer l'existence d'un site d'activité ou montrer un projet d'installation technico-économiques sérieux

 - Attestation MSA de chef d'exploitation agricole, N° SIRET pour les exploitants forestiers, attestation AMEXA, n° PACAGE, attestation Jeune Agriculteur (JA), études technico-économique...

2

L'ACTIVITÉ DOIT ÊTRE AVÉRÉE, SIGNIFICATIVE ET DURABLE


- Montrer le caractère professionnel de l'activité existante ou à venir, son évolution éventuelle
- S'inscrire dans la durée avec un projet économique

 - Relevé MSA, description des moyens de production, des surfaces, du temps de travail, des retombées économiques...

3

LE PROJET DOIT ÊTRE NÉCESSAIRE À L'EXPLOITATION


- Montrer l'existence d'un besoin réel par rapport à l'activité agricole ou forestière : extension, modernisation ou mise aux normes de l'outil de production (stabilisation, serre, silo, atelier...), hangar de stockage (matériel, produits de l'exploitation, aliments, intrants...), transformation, conditionnement, vente des produits de la ferme, logement de fonction...
- Pour la création d'un nouveau site, motiver le choix de l'emplacement
- Pour les logements de fonction, montrer la nécessité d'habiter sur place et avoir une activité existante avérée

 - Décrire les productions réalisées, leur développement, leur évolution ou les productions envisagées
- Montrer que les bâtiments existants sont insuffisants (inventaire des besoins)
- Préciser les éventuels nouveaux revenus sur l'entreprise
- Pour le logement de fonction, expliquer le besoin de présence permanente et rapprochée (nature de l'activité ou des productions, temps de travail ou horaires...)...

4

LE PROJET DOIT ÊTRE ADAPTÉ, COHÉRENT AVEC L'EXPLOITATION, RESPECTUEUX D'UNE MOINDRE CONSOMMATION D'ESPACE ET DE SON ENVIRONNEMENT

- Montrer la cohérence de la localisation, implantation, éventuelles contraintes techniques
- Justifier la surface, son adaptation aux besoins de l'exploitation et la complémentarité avec l'existant
- Préciser l'affectation de la construction et la situation par rapport aux tiers...

 - Expliquer la fonctionnalité sur l'exploitation, déplacements, lien avec les autres bâtiments ou les parcelles exploitées, regroupement des constructions sur le site, intégration dans l'environnement
- Joindre des plans explicatifs, les surfaces, les usages...

5

LE PROJET DOIT ÉVENTUELLEMENT PRENDRE EN COMPTE D'AUTRES ENJEUX

- La moindre consommation d'espace : surface adaptée et cohérente du projet
- La lutte contre le mitage : implantation au plus proche du bâti existant ou justification de l'éloignement
- La préservation des sites et paysages : aspect de la construction (forme, couleurs, volumétrie, choix des matériaux...), traitement des abords, insertion paysagère (utilisation du végétal)
- La sécurité et les nuisances : bâtiments concernant les tiers