

## LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

D'une manière générale, les zones naturelles ou agricoles sont inconstructibles : ce principe permet de limiter le mitage de l'espace. Des exceptions sont toutefois possibles, pour permettre notamment l'activité agricole et la valorisation des ressources naturelles.

Les éléments ci-dessous ont donc pour vocation d'éclairer, au regard de la jurisprudence actuelle et du contexte départemental, cette notion de construction en zone agricole. Elle permettra aux porteurs de projet de présenter au mieux leur projet, et facilitera l'instruction des permis de construire.

### Construction du logement des exploitants en zone agricole

La construction en zone agricole d'un logement de fonction est une dérogation accordée par le Code de l'Urbanisme. La délivrance de permis de construire est ici subordonnée à la notion d'activité agricole.

Article L311-1 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. 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 de ces exploitations.

Le logement de l'exploitant agricole est une des constructions qui peut être nécessaire à l'exercice de l'activité. Les signataires de la charte ont convenu, en l'état actuel de la législation, de la jurisprudence et des pratiques dans la Vienne, d'expliciter les critères d'obtention du permis de construire comme suit.

#### **1) Exercer une activité agricole significative et durable :**

Le pétitionnaire doit :

- être exploitant agricole à titre exclusif ou principal (au moins 50% du revenu d'origine agricole).
- mettre en valeur au moins une surface minimum d'installation (SMI) pondérée. Les cultures ne faisant pas l'objet d'une SMI pondérée feront l'objet d'une présentation détaillée permettant de conclure à la viabilité de l'exploitation.
- être bénéficiaire de l'AMEXA (prestations sociales agricoles). *Bien que relevant de l'AMEXA, certaines professions (paysagiste, élagueur, etc) ne relèvent pas de l'exploitation agricole et ne bénéficient donc pas de la possibilité de construire en zone agricole.*
- être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée : plus de 5 ans.

Des dérogations sont envisageables dans les cas suivants :

- les jeunes exploitants ne disposant pas encore d'une SMI ;

- les exploitants à titre secondaire, mettant en valeur une SMI et exerçant une activité d'élevage, sous réserve d'un projet durable.

Pour les activités dites « connexes » à l'agriculture, il est recommandé de mettre en place un zonage N spécifique dans le cadre des PLU.

## **2) Exercer une activité agricole justifiant une présence permanente sur l'exploitation**

La présence permanente sur l'exploitation est rendue nécessaire pour des motifs liés principalement :

- aux temporalités du travail (travail le week-end, horaire journalier important à plusieurs périodes de l'année...)
- à la nature des activités : la surveillance des animaux, le suivi des cultures spéciales, l'accueil à la ferme, la vente directe...

## **3) L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole**

La gestion des logements de fonction mérite d'être appréhendée au regard des objectifs de gestion économe de l'espace : éviter l'urbanisation dispersée, préserver le potentiel des terres agricoles, et prendre en compte l'intérêt paysager et environnemental des lieux.

- Un seul logement par exploitant peut-être admis, sauf circonstances exceptionnelles (logement insalubre...).
- L'habitation doit être implantée en priorité en continuité des habitations existantes (ou zones constructibles à destination d'habitat) ou, à défaut, à proximité du siège d'activité de l'exploitation. Dans tous les cas, l'implantation de la construction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation ou le mitage.
- En cas d'exploitation comportant plusieurs sièges d'activité (exploitations sociétaires en particulier) ou comportant un bâtiment d'exploitation isolé (ateliers hors sol...), le logement peut être admis à proximité de celui-ci, sous réserve d'une présence permanente nécessaire.
- En cas de création d'un siège d'exploitation, la construction de l'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui la justifie. La demande de permis de construire interviendra après validation du Plan de Professionnalisation Personnalisée en CDOA. Il s'agit notamment de veiller à la pérennité de la future exploitation.
- La création d'un gîte rural (mobil-home, chalets non compris) ne peut faire l'objet d'une construction neuve (seule la transformation d'un bâtiment existant peut être autorisée à cette fin). Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisirs pour justifier la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.
- Dans tous les cas, l'intérêt de l'agriculteur sera de réfléchir au devenir de son habitation quand son exploitation sera transmise.

L'exploitant doit donc apporter les éléments justifiant à la fois de son activité agricole, et des besoins de la construction. Afin de permettre à l'autorité compétente d'apprécier ces éléments, le pétitionnaire intéressé sera invité à fournir les renseignements et les justificatifs nécessaires, dans un dossier spécifique joint à la demande d'autorisation de construire. Un modèle annexé est disponible dans les mairies et la Direction Départementale des Territoires.

En cas de doute sur la qualification d'activité agricole d'un projet en zone agricole, il est fortement recommandé aux maires et aux services instructeurs de consulter la DDT ou la Chambre d'Agriculture, qui s'appuieront sur les critères de surface, de viabilité et de pérennité de l'exploitation.

## **Construction de tiers à proximité de bâtiments agricoles**

Afin de les préserver de tout mitage, les espaces agricoles et naturels sont inconstructibles. Exceptionnellement, des habitations de tiers peuvent cependant être admises. Ainsi, l'implantation de maisons neuves peut être admise de manière limitée pour les communes dotées d'un PLU (art R123-8 du code de l'urbanisme), voire exceptionnelle, pour les communes sans document d'urbanisme (art L111-1-2 du code de l'urbanisme).

**Art. R123-8 du Code de l'Urbanisme :** *En dehors des périmètres définis à l'alinéa précédent, des constructions peuvent être autorisées dans des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées, à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages.*

**Art. L111-1-2 du Code de l'Urbanisme :** *En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune : Les constructions ou installations, sur délibération motivée du*

*conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leur modalités d'application.*

Lorsque l'implantation ou l'extension d'un bâtiment agricole est soumise à une distance vis à vis des habitations de tiers, la même exigence d'éloignement est imposée, par la loi, pour toute nouvelle construction de tiers et tout changement de destination.

*Notion de tiers : hormis le conjoint, les enfants de l'exploitant et ses employés logés par ses soins, toute personne étrangère à l'exploitation a la qualité de tiers par rapport à l'installation agricole.*

**Art. L111-3 du Code Rural :** *Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes.*

*Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique.*

*Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, nonobstant la proximité de bâtiments d'habitations.*

*Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.*

*Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.*

Une dérogation peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la Chambre d'Agriculture. La dérogation est par nature, un cas exceptionnel et doit le demeurer. Elle peut être envisagée en particulier en zone urbanisée, lorsque le projet de tiers n'est pas de nature à aggraver les contraintes pour l'activité agricole. Il est demandé, dans le cadre de cette Charte, d'apporter la même vigilance et d'appliquer les mêmes règles dans le cas de la réhabilitation d'une ancienne habitation dont il reste l'essentiel des murs porteurs, exigeant des travaux importants pour qu'elle retrouve son usage initial (extension notamment).

Afin de permettre l'évolution des bâtiments agricoles (modernisation, mise aux normes), et de limiter les conflits de voisinage, il est fortement recommandé, dans le cadre de cette Charte, d'appliquer systématiquement (sauf cas particuliers) une marge de recul de 100 mètres autour des bâtiments d'exploitation pouvant générer une nuisance, pour les constructions et changements de destination qui créeraient des habitations de tiers.

Dans tous les cas ces projets ne doivent pas être de nature à compromettre l'activité agricole préexistante à proximité. Il s'agit à la fois de garantir le maintien et le développement d'une activité économique et de préserver les tiers de toutes nuisances et troubles préjudiciables aux personnes et aux biens. D'une manière générale, les signataires de la Charte recommandent de veiller à ne pas autoriser les constructions et les changements de destination qui pourraient compromettre les capacités d'évolution des exploitations (circulation d'engins, épandages, etc.). Le diagnostic agricole permettra d'éclairer la réflexion.

## **Construction de bâtiments agricoles**

En zone agricole, il conviendra bien sûr de veiller à ce que les bâtiments construits soient bien liés et nécessaires à l'activité agricole, et leurs caractéristiques, en cohérence avec les caractéristiques et les besoins de l'exploitation.

Sont ainsi autorisés, en zone agricole, les bâtiments tels que hangars, bâtiments d'élevage, silos non liés à la commercialisation, etc. Les bâtiments nécessaires aux activités en continuité avec la production (transformation, conditionnement) peuvent aussi être construits, ainsi que l'aménagement de bâtiments en vue d'activités de diversification, pour autant que ces activités restent accessoires par rapport à l'exploitation agricole proprement dite.

La réglementation impose un périmètre sanitaire autour des exploitations d'élevage et de leurs annexes : fumières silos, etc. La distance d'installation est variable : systématiquement de 100 mètres pour les élevages en Installation Classée pour la Protection de l'Environnement, cette distance est moindre pour les élevages de plus petite taille.

Par ailleurs, une implantation réussie passe par la prise en compte de plusieurs critères :

- la topographie : éviter les lignes de crête, limiter les déblais et remblais
- l'orientation, permettant d'optimiser la ventilation, le confort des animaux, les déplacements
- la distance par rapport aux tiers (voir ci-dessus)
- l'intégration paysagère (arbres isolés, haies champêtres). La DDT tient à disposition des listes d'essences adaptées à chaque commune, pour effectuer des plantations permettant de limiter l'impact paysager.

## **Construction et boisements**

De même, l'implantation de constructions à proximité de boisements peut poser des soucis (ombrage, chute de feuilles, départs de feux, augmentation des risques de dégâts en cas de tempêtes, etc). Il est ainsi recommandé :

- de veiller à implanter les habitations à une distance minimale des boisements. Cette distance est au minimum égale à la hauteur des arbres adultes pour limiter les dégâts en cas de tempêtes.
- dans des secteurs sensibles aux feux de forêts (massifs classés à risques dans le Plan Départemental de Protection contre les Incendies), cette distance sera portée à 50 mètres, (cette distance correspondant à la zone de sécurité qui doit être maintenue débroussaillée).
- de prendre en compte la problématique spécifique à la desserte en forêt.

Par ailleurs, le classement en Espace Boisé Classé interdisant tout changement d'occupation du sol, il est recommandé de bien veiller à ce qu'il ne s'applique pas sur l'emprise des habitations pré-existantes, pour ne pas interdire de fait tout agrandissement ou réaffectation.