CHALAMONT

Plan Local d'Urbanisme

PLU prescrit le 12 juillet 2010
PLU arrêté le 11 juillet 2016
PLU approuvé le 6 Mars 2017

DOSSIER APPROBATION PLU

Etang de Pagneux

Chapelle de Ronzuel

Vue sur Chalamont

Rue des Halles

Le lavoir

12c Guide pour les constructions en zone agricole

Vu pour être annexé à la délibération du 6 Mars 2017

Le Maire, M. Benmedjahed

Agence 2BR (architectes, urbanistes, paysagistes) - 582 allée de la Sauvegarde - 69009 LYON
Tel : 04.78.83.61.87 - Fax : 04.78.83.64.62 - Email : agence.lyon@2br.fr
www.agence-2br.fr

Guide pour bien construire en territoires agricoles du pays de l'Ain

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE L'AIN

AMF 01
ASSOCIATION DES MAIRES DU DÉPARTEMENT DE L'AIN

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE AIN

Ce document traite des modalités de réalisation d'un projet agricole au regard des seules règles d'urbanisme.
Il ne traite pas des autres règlementations qui peuvent, suivant les cas, concerner le projet : installations classées pour la protection de l'environnement, défrichement, loi sur l'eau, ...

Sommaire

Sommaire 3

Préface 4

1- Les conditions d'un projet agricole 5

1-1 La constructibilité réglementaire d'une zone agricole 5

1-1-1 En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale 5

1-1-2 En présence d'une carte communale 5

1-1-3 En présence d'un plan local d'urbanisme 6

1-2 Les critères de la nécessité agricole 6

2- L'existence d'une activité agricole 7

2-1 L'activité agricole 7

2-2 La justification de l'activité agricole 7

3 - Le caractère professionnel de l'activité agricole 9

4 - La nécessité de la construction dans le système d'exploitation 10

4-1 Hangars, serres, bâtiments d'élevage 10

4-1-1 Hangars 10

4-1-2 Serres 11

4-1-3 Bâtiments d'élevage 11

4-1-3-1 Élevages soumis à la réglementation des installations classées pour l'environnement 11

4-1-3-2 Élevages soumis au règlement sanitaire départemental 12

4-2 Logement de fonction du chef d'exploitation 13

4-3 Autres logements 15

4-3-1 Bâtiments d'habitations des salariés agricoles ou du personnel de l'exploitation 15

4-3-2 Gîtes ruraux 15

5 - L'emplacement et l'aspect de la construction 16

5-1 Les chemins et les accès 16

5-2 L'insertion paysagère 16

5-3 La qualité architecturale du projet et de ses abords 17

5-3-1 L'orientation 17

5-3-2 La volumétrie et composition 17

5-3-3 L'aspect extérieur, matériaux de façade 17

5-3-4 L'énergie et l'environnement 18

5-3-5 Les plantations 18

Fiches annexes 19

Fiche 1 : les questions préalables et éléments principaux du dossier 21

Fiche 2 : les différentes formes d'exploitation 23

Fiche 3 : l'activité agricole 25

Fiche 4 : la nécessité agricole 26

Fiche 5 : la justification de la nécessité agricole pour un bâtiment d'exploitation 28

Fiche 6 : la justification de la nécessité agricole pour un bâtiment d'habitation 32

Fiche 7 : à titre indicatif : les distances à respecter, les seuils du nombre d'animaux 34

Préface

Le département de l'Ain accueille chaque année près de 8 000 nouveaux habitants. Avec un taux de croissance démographique moyen annuel de l'ordre de 1,3 %, il se situe au septième rang des départements français les plus dynamiques. Cette attractivité conduit toutefois à une pression foncière de plus en plus forte qui touche en premier lieu les espaces agricoles.

C'est pourquoi l'arrêt du mitage et la limitation de l'étalement urbain ainsi que la préservation des meilleures terres agricoles sont des enjeux fondamentaux du département. Il est important de conserver au département de l'Ain, des espaces agricoles cohérents et homogènes en dehors des zones urbanisées et urbanisables.

Le présent guide est le fruit d'un travail partenarial entre la Direction Départementale des Territoires de l'Ain et la Chambre d'Agriculture de l'Ain.

Il a pour objectif d'apporter des réponses concrètes à la question de la construction en territoire agricole avec l'ambition d'une intégration paysagère réussie.

Il s'adresse aux élus et aux techniciens des collectivités chargés du droit des sols et également à tous ceux qui ont un projet de construction en territoire agricole.

Nous souhaitons qu'il contribue à concilier le développement économique et urbain de notre département avec la préservation des terres agricoles.

Laurent Touvet	**Étienne Blanc**	**Gilbert Limandas**
Préfet de l'Ain	Président de l'association des maires du département de l'Ain	Président de la chambre d'Agriculture de l'Ain

La constructibilité réglementaire

1- Les conditions d'un projet agricole

Un territoire communal :

- sans document d'urbanisme : présente, sans qu'elles soient délimitées, des parties urbanisées ou non (§1-1-1) ;
- avec une carte communale : présente des secteurs *où les constructions sont autorisées et des secteurs, avec des exceptions, où les constructions ne sont pas admises* (§1-1-2) ;
- avec un plan local d'urbanisme (ou un plan d'occupation des sols) : peut présenter de manières clairement identifiées des «zones agricoles A» ainsi que et des «zones naturelles N» dans lesquelles sont généralement admises les constructions agricoles (§1-1-3).

La nécessité liée à l'exploitation agricole doit être dûment justifiée pour permettre de construire en dehors des zones urbanisées et urbanisables.

Être agriculteur ne donne pas le droit de construire en dehors des territoires réservés à la croissance urbaine : il s'agit d'une possibilité sous conditions et non d'un droit.

1-1 La constructibilité réglementaire d'une zone agricole

1-1-1 En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale

Seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires 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, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° [...] La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° du présent article et les projets [...] mentionnés aux 2° et 3° ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis [...] à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. [...]

article L 111-1-2 du code de l'urbanisme.

1-1-2 En présence d'une carte communale

Les cartes communales [...] délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les **constructions ne sont pas admises, à l'exception** de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ou des 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** sur le terrain sur lequel elles sont implantées **et qu'elles ne portent pas atteinte** à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles.** [...]

article L 124-2 du code de l'urbanisme.

La constructibilité réglementaire

1-1-3 En présence d'un plan local d'urbanisme

En zone A, agricole, dans laquelle peuvent être classés les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, peuvent seules être autorisées :

- les **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole** ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]

article R 123-7 du code de l'urbanisme.

En zone N, zone naturelle et forestière, peuvent seules être autorisées :

- **les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière** ;
- les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. [...]

article R 123-8 du code de l'urbanisme.

articles L 123-1-5 et R 123-12 du code de l'urbanisme.

Le règlement de ce document d'urbanisme communal peut toutefois fixer des règles de constructibilité plus strictes, voire interdire toute construction en zones agricole ou naturelle.

(Dans le cas d'un plan d'occupation des sols, les zones agricoles aux caractéristiques similaires, sont dénommées NC).

1-2 Les critères de la nécessité agricole

Si la réglementation permet le projet, la demande de permis de construire [(1)], outre ses pièces obligatoires tels les plans de masse, de façades, doit être complétée par **les éléments justifiant que le projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Les critères de base de la nécessité agricole, qui sont développés dans les parties indiquées, sont les suivants :

- l'existence d'une activité agricole (cf. en partie 2),
- le caractère professionnel de l'activité agricole (cf. en partie 3),
- la nécessité du projet de construction dans le système d'exploitation (cf. en partie 4).

La réussite de l'emplacement de la construction passe également par la prise en considération de la préservation des paysages (cf. en partie 5).

(1) *En savoir plus sur la demande d'autorisation : fiche annexe 1*

L'activité agricole

2- L'existence d'une activité agricole

2-1 L'activité agricole

Les activités agricoles se distinguent :

- **par leur nature** : elles correspondent à une activité de production végétale ou animale : production de céréales, élevage, viticulture, maraîchage, horticulture, apiculture, arboriculture, aquaculture, ...
- **par leur relation** : elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation agricole et exercées par les agriculteurs eux-mêmes, à savoir :

  a) les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, vinification, jus, conserves)

  NB : la vente sur site des produits est une activité tenue pour agricole. En revanche, une installation dont l'objet principal est de vendre des articles agricoles produits dans un autre lieu est une activité commerciale.

  b) les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débourrage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, par un ou plusieurs exploitants agricoles, de biogaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation, lorsque cette production est issue pour au moins 50% de matières provenant d'exploitations agricoles.

article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Ne sont pas admises en territoire agricole, les entreprises dont les activités sont les suivantes :

- ***paysagiste***
- ***entretien de parcs et jardins, élagage***
- ***prestations en travaux ou services agricoles***
- ***travaux de terrassement***
- ***vente de bois, de bûcheronnage***
- ***pension exclusive de chevaux***
- ***gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle***
- ***etc.***

En savoir plus sur :

⇨ *Les différentes formes d'exploitation : fiche annexe 2*
⇨ *L'activité agricole et la jurisprudence : fiche annexe 3*

2-2 La justification de l'activité agricole

Il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée en zone agricole, il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et que son implantation dans la zone agricole soit liée au type d'exploitation.

L'activité agricole présente une grande diversité qui entraîne une grande variété dans la destination et la nature des installations ou constructions nécessaires à l'activité agricole, rendant difficile la formulation d'une règle uniforme.

Seul un examen au cas par cas des projets peut permettre d'apprécier au mieux la notion de nécessité au vu des éléments justificatifs produits par le demandeur et des règles applicables sur le territoire communal.
Cet examen doit garantir au demandeur la sécurité juridique de son projet et donc un bonne visibilité des perspectives, notamment foncières, dans lesquelles il inscrit l'activité de son exploitation.

Extraits de réponses du ministère de l'agriculture et de la pêche publiées dans le journal officiel du Sénat des 17 janvier 2008, 30 avril 2008 et 20 décembre 2012.

L'activité agricole

Justificatifs possibles

- **un descriptif de l'activité indiquant : la nature de l'exploitation, sa viabilité - avec justification de la surface minimum d'installation SMI [*2] -, le nombre de bâtiments existants et leur fonction, les motivations du pétitionnaire ;**
- **dans le cas d'une installation : la décision d'octroi d'une dotation jeune agriculteur (DJA), ou en l'absence de DJA : une étude économique démontrant la viabilité du projet ;**
- **un plan et/ou une photographie aérienne situant les terrains, les bâtiments existants et projetés avec leurs fonctions ;**
- **la "fiche de renseignement préalable à la construction d'un bâtiment d'exploitation en zone agricole dans le département de l'Ain" dûment complétée et signée (en annexe fiche 5) ;**
- **si le demandeur n'est pas l'exploitant : une copie du contrat d'affermage ;**
- **un relevé parcellaire d'exploitation ;**
- **dans le cas d'une double activité d'un demandeur : la part correspondante à chacune des activités exercées sera explicitée par des éléments d'information permettant de préciser la part des revenus agricoles (documents fiscaux, pièces comptables...).**
- **etc.**

[2] *En savoir plus :*
*Dans l'Ain, la **surface minimum d'installation** est de 26 ha en zone de plaine et de 30 ha en zone défavorisée et en zone de montagne.*

article L 312-6 du code rural et de la pêche maritime.

3 - Le caractère professionnel de l'activité agricole

L'activité agricole présente au moins deux conditions : avoir un caractère professionnel et être exercée à titre principal.

La notion d'agriculteur n'a pas de définition règlementaire.
Si le chiffre d'affaires annuel peut constituer un critère de détermination de la réalité d'une exploitation agricole (Conseil d'Etat du 7 novembre 2012), il n'est pas forcément pertinent dans tous les cas. Le chiffre d'affaires ne donne qu'une indication partielle sur la viabilité d'une exploitation et est un indicateur insuffisant à lui seul.
Des exceptions sont susceptibles d'être accordées, sous réserve d'un projet pérenne, examiné au cas par cas, pour des exploitants à titre secondaire. La seule surface minimum d'installation, SMI (*2 supra), ne suffira pas à justifier du caractère professionnel de l'activité agricole.
Des critères tels que la SMI, le nombre d'animaux élevés, permettent de distinguer le véritable projet professionnel d'une activité ponctuelle pour complément de revenus, ou de loisirs : jardin, élevage d'agrément, ...
La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, d'un cheval ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément. (La détention de certaines espèces est cependant soumise par ailleurs à autorisation préfectorale).

Pour mémoire :

- ***un agriculteur à titre principal : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, y consacre au moins 50 % de son temps de travail et en dégage au moins 50 % de ses revenus.***
- ***un agriculteur à titre secondaire : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, mais y consacre moins 50 % de son temps de travail et/ou en dégage moins 50 % de ses revenus.***
- ***un agriculteur à titre de cotisant solidaire : exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la SMI.***

Justificatifs possibles

- **éléments d'information permettant de préciser la part des revenus tirés de l'activité agricole (documents fiscaux, pièces comptables, ...), superficie exploitée (Conseil d'Etat, 18 juin 1993), taille de l'installation (Conseil d'Etat, 12 novembre 1990) ;**
- **attestation d'affiliation à l'assurance maladie des exploitants agricoles (AMEXA), à jour et précisant le statut d'exploitant (l'affiliation à cette assurance maladie n'est pas une condition suffisante pour l'obtention d'un permis de construire en zone agricole) ;**
- **un diplôme obtenu par l'exploitant à titre principal ou l'un des salariés permanents et/ou attestation de formation professionnelle en lien avec l'activité de l'exploitation.**
- **un certificat d'immatriculation INSEE ou extrait K-bis s'il s'agit d'une société, indiquant l'activité principale exercée déclarative (code APE) ;**
- **une attestation d'obtention d'une dotation jeune agriculteur (DJA) pour une activité agricole ;**
- **toute autre pièce utile pouvant justifier du statut.**
- **etc.**

(1) *En savoir plus sur la demande d'autorisation : fiche annexe 3*

Le système d'exploitation

4 - La nécessité de la construction dans le système d'exploitation

Le principe : le projet agricole est autorisé en fonction de sa destination ET s'il présente une nécessité avec une exploitation agricole.

La liste des documents à fournir pour justifier la nécessité agricole n'est pas réglementée. La définition de la nécessité agricole relève de la doctrine enrichie par la jurisprudence administrative.
Celle-ci retient plusieurs critères, notamment l'adéquation entre la surface du terrain de rattachement de la demande et celle jugée nécessaire pour être en présence d'une exploitation agricole normalement constituée, la nature de l'activité projetée, la localisation de la construction (Conseil d'État, 16 mars 1988 et 16 octobre 1995).
La nécessité doit être réelle : le bâtiment projeté doit permettre d'optimiser le fonctionnement de l'exploitation.

Justificatifs possibles

- **éléments démontrant la nécessité d'une nouvelle construction.**
- **éléments démontrant qu'un changement dans l'exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.**
- **éléments prouvant que l'exploitation ne dispose pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre au nouveau besoin : référence au plan de composition de l'exploitation pour l'identification de l'ensemble des bâtiments utilisés par l'exploitation agricole, logements compris (propriété, location ou mise à disposition à titre gratuit).**
- **la "fiche de renseignements complémentaires à une demande de permis de construire un bâtiment d'exploitation en zone agricole dans le département de l'Ain" est une aide à la justification (en annexe fiche 5).**
- **etc.**

4-1 Hangars, serres, bâtiments d'élevage

Si d'autres bâtiments existants sur le site peuvent être utilisés aux mêmes fins que le projet : la demande doit être refusée : Conseil d'État, 18 février 1994.

4-1-1 Hangars

La construction d'un nouveau hangar doit être justifiée notamment si un hangar existant a été récemment transformé en gîtes ou en habitation. Le hangar agricole, la grange, doivent être utilisés en vue du maintien des activités agricoles.

Le caractère nécessaire d'un hangar pourra être estimé par la capacité nécessaire et la fonctionnalité du projet au regard des systèmes de production mis en œuvre.

4-1-2 Serres

En dehors des secteurs sauvegardés dont le périmètre a été délimité et des sites classés, les châssis et serres nécessaires à une exploitation agricole :

- **sont dispensés de toute formalité :**
si la hauteur au-dessus du sol est inférieure ou égale à 1,80m (sous réserve du respect des règles d'urbanisme)

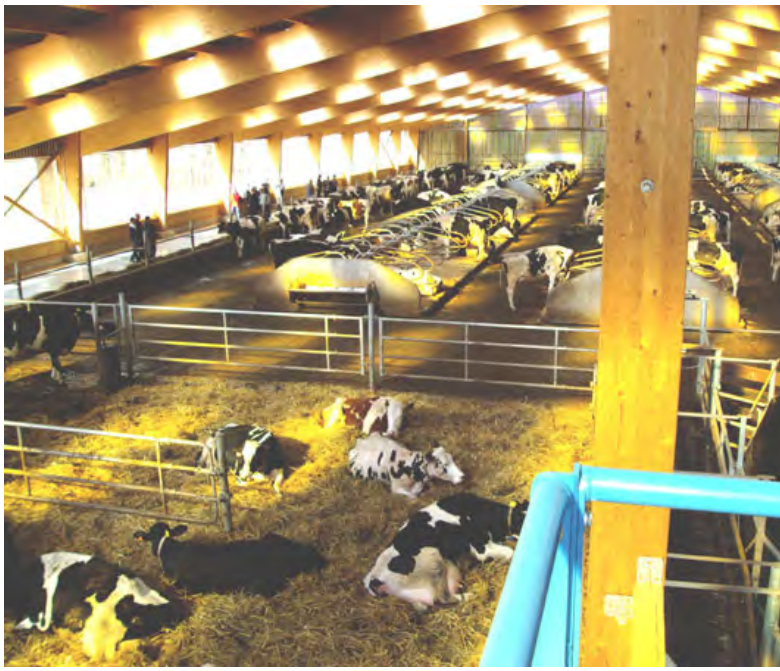
- **doivent être précédés d'une déclaration préalable :**
si la hauteur au-dessus du sol est comprise entre 1,80m et 4m et dont la surface au sol n'excède pas 2 000m² sur une même unité foncière.

- **sont soumis à permis de construire :**
s'ils ne remplissent pas les conditions précédentes.

4-1-3 Bâtiments d'élevage

4-1-3-1 Élevages soumis à la réglementation des installations classées pour l'environnement

Le principe : les bâtiments d'élevage et leurs annexes, relevant de la législation des installations classées pour l'environnement -ICPE- (soumises à déclaration, enregistrement ou autorisation) doivent respecter des règles de distance minimale d'au moins 100m des habitations des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.



Des distances d'éloignement inférieures peuvent être admises dans certaines conditions dans le respect des règles de salubrité et santé publiques.

Les demandes de permis de construire et d'autorisation au titre de la législation des installations classées pour l'environnement relèvent de deux législations indépendantes l'une de l'autre : celle de l'urbanisme et celle des installations classées pour l'environnement.

La demande de permis de construire doit être complétée par une justification du dépôt de la demande de déclaration, enregistrement ou autorisation d'installation classée pour l'environnement. L'illégalité de l'un des deux actes n'entraine pas l'illégalité de l'autre.

Le permis de construire peut être délivré s'il est conforme aux dispositions d'urbanisme, même si la procédure d'autorisation ICPE n'a pas d'issue favorable en raison par exemple d'une implantation à moins de 100 m d'habitations de tiers. Mais dans ce cas : l'exploitation du bâtiment ne sera pas possible.

4-1-3-2 Élevages soumis au règlement sanitaire départemental

Le principe : les bâtiments renfermant les animaux d'un élevage ne relevant pas de la législation des ICPE sont soumis aux règles de distance du règlement sanitaire départemental : ils doivent respecter notamment une distance minimale de 50m des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

Des distances d'éloignement inférieures peuvent être admises dans certaines conditions dans le respect des règles et de la salubrité et la santé publique.

La demande de permis de construire relative à des bâtiments renfermant des animaux d'un élevage soumis au règlement sanitaire départemental sera instruite en prenant ces distances en considération.

N'ont pas été jugés nécessaires ou justifiés :

- *un nouveau projet lorsqu'un bâtiment existant peut satisfaire à l'usage projeté.*
- *les bâtiments d'aspect, de taille et de fonctionnalités manifestement incompatibles avec l'usage prévu ; exemple : un hangar manifestement sur-dimensionné par rapport aux quantités de fourrage à stocker.*
- *la construction isolée d'un abri pour un cheval, sauf si le règlement du plan d'occupation des sols ou du plan local d'urbanisme le permet (pour mémoire : le règlement sanitaire départemental de l'Ain impose une distance de 50 mètres entre les bâtiments abritant les chevaux, quel que soit leur nombre, et les immeubles habités ou habituellement habités par des tiers).*
- *les bâtiments déconnectés du restant de l'exploitation ou sans liaison fonctionnelle établie.*
- *toute dispersion des bâtiments sur les terrains de l'exploitation : les bâtiments isolés participent au mitage de la zone agricole. Le plus souvent, un bâtiment de stockage isolé est sans nécessité pour l'exploitation agricole.*
- *etc.*

En savoir plus sur :

- ⇨ *le règlement sanitaire départemental : http://www.ars.rhonealpes.sante.fr/Les-Reglements-Sanitaires-Depa.162011.0.html*
- ⇨ *les seuils du nombre d'animaux et les distances à respecter : fiche annexe 7*

4-2 Logement de fonction du chef d'exploitation

Le principe : la zone agricole n'a pas vocation à accueillir les constructions à usage d'habitation.

article L 111-3 du code de l'urbanisme.

"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 situé en zone NC qu'à la condition que la construction soit nécessaire à l'exercice de l'activité agricole". (Conseil d'État, 14 mai 1986).

La nécessité à l'exercice de l'activité agricole d'un projet de construction destiné à l'habitation des agriculteurs est appréciée très minutieusement par le juge administratif. La présence rapprochée et permanente de l'agriculteur doit être rigoureusement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Les motifs sont principalement liés à la nature de l'activité : le cas du logement nécessaire est typiquement celui de l'élevage d'un nombre suffisant de bêtes, leur surveillance pouvant justifier la proximité de l'exploitant.

Le projet de construction de l'habitation ne doit pas mettre en péril l'équilibre financier de l'exploitation agricole.

Il s'agit d'un logement de fonction : **son volume** ne peut donc pas être disproportionné par rapport aux volumes des bâtiments d'exploitation. Il est raisonnable de considérer qu'il ne doit pas dépasser une emprise au sol de l'ordre de 200 m².

Les constructions liées à l'exercice de l'activité agricole (logement de l'exploitant ET bâtiments agricoles) doivent se conformer au principe de gestion économe de l'espace défini en l'article L 110 du code de l'urbanisme.

Elles doivent être regroupées autour du site d'exploitation et ne doivent en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation.

Afin d'être regardé comme indissociable du "corps de ferme", le logement de fonction respectera, par son implantation, l'unité physique englobant les bâtiments d'exploitation, la proximité des terres exploitées. **Il est considéré que l'implantation de la maison à une distance supérieure à 100m du site de l'exploitation ne peut pas permettre d'affirmer de manière incontestable son lien avec l'activité et sa nécessité.** Seules des contraintes particulières dûment justifiées pourraient conduire à une exception à ce principe.

Pour un même site et selon son importance, dans le cas de plusieurs exploitants à titre principal, une seconde habitation ***justifiée nécessaire*** à l'exploitation pourrait être autorisée en sus du logement existant.

Des circonstances personnelles, conduisant l'exploitant à céder volontairement le logement existant, sont regardées comme le renoncement à faire valoir le lien de nécessité pour une nouvelle habitation sur le même site.

Un droit de reconstruction à l'identique après destruction ou démolition, encadré par le code de l'urbanisme et la jurisprudence, est possible si, notamment, les règles du document d'urbanisme n'en disposent pas autrement.

Dans le cas d'une installation et création d'activité agricole, les demandes d'autorisations de construire, portant à la fois sur l'exploitation et l'habitation, **ne peuvent pas être simultanées.** Le projet pourrait en effet, selon le développement de l'exploitation, ne pas se concrétiser totalement. Le logement ne pourra être autorisé que si les bâtiments d'activité sont opérationnels. Le Conseil d'État a considéré (18 février 2005) qu'en cas de demande concomitante (hangar et habitation), la notion de "nécessaire et directement lié à l'activité agricole" ne peut être retenue que pour le hangar. **La construction du logement nécessaire à l'activité ne pourra être autorisée qu'une fois les bâtiments agricoles construits et fonctionnels : la présentation minimum de deux comptes de résultats** permet de démontrer la viabilité de l'exploitation.

En savoir plus sur la nécessité agricole et la jurisprudence : fiche annexe 4

Le logement de l'exploitant

Justificatifs possibles de la nécessité d'habiter sur place

- démonstration d'une présence sur l'exploitation, strictement indispensable à l'exercice de l'activité agricole :
  - → en justifiant d'une surveillance permanente et rapprochée, nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole au regard des situations actuelles et projetées : nécessité de soins constants (présence de femelles reproductrices), rapprochement du siège, relocalisation du siège, passage de location en propriété, sinistre sur logement familial, etc. Le Conseil d'État (14 mai 1986) a considéré qu'une construction est nécessaire à l'activité agricole lorsqu'elle nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation.
    Lorsque la contrainte de présence est liée à la transformation ou au stockage de la production, l'importance de cette activité doit également être justifiée.
  - → en précisant la fonction et la nature de l'activité principale de chaque actif travaillant sur l'exploitation : (co)exploitant(s) et salarié(s) permanent(s).
  - → en justifiant, sous réserve d'une taille d'exploitation minimale d'au moins une SMI(*2) et de la réalité de l'activité (notamment pour les élevages atypiques de chiens, lapins, escargots, chevaux...), la nécessité d'être logé sur place par des contraintes fortes et permanentes de présence, au regard des fonctions exercées au sein de l'exploitation agricole. Par exemple il conviendra de justifier qu'un système de vidéo-surveillance numérique ne peut pas remplacer la surveillance humaine des animaux, du processus de transformation, du stockage des récoltes, de l'irrigation, etc.
- dans le cas d'une activité agricole récente, la viabilité de l'exploitation peut être justifiée par la production d'un document comptable établi par un organisme compétent portant sur deux comptes de résultats.
- la "fiche de renseignements complémentaires à une demande de permis de construire une maison d'habitation en zone agricole dans le département de l'Ain" dûment complétée et signée (en annexe fiche 6).
- etc.

N'ont pas été jugés nécessaires ou justifiés :

- *les constructions à usage d'habitation pour des raisons de sécurité et/ou de protection contre le vol ou les dégradations volontaires.*
- *la présence rapprochée et permanente de l'exploitant sur le lieu de l'exploitation pour des cultures de vigne (CAA Marseille, 6 janvier 2009), de petits fruits, le maraîchage, l'horticulture, une pépinière de plein champ, une châtaigneraie, des vergers, des céréales, du foin, de la luzerne (CAA Lyon, 5 janvier 2010), l'oléiculture, la trufficulture.*
- *la présence permanente pour un élevage d'une vingtaine d'ovins et de volailles (Conseil d'État, 08 décembre 2000).*
- *un logement neuf pour un agriculteur retraité ou proche de la retraite (réponse ministérielle, journal officiel de l'assemblée nationale 23 janvier 2007).*
- *une seconde habitation pour un pétitionnaire qui en a déjà une sur le site de l'exploitation.*
- *le transfert d'un permis de construire pour un logement de fonction en zone agricole si le bénéficiaire du transfert n'établit pas que sa présence permanente auprès de l'exploitation agricole est nécessaire.*
- *etc.*

4-3 Autres logements

4-3-1 Bâtiments d'habitations des salariés agricoles ou du personnel de l'exploitation

Si le projet concerne un logement de salarié, la nécessité d'être logé sur l'exploitation, doit être dûment démontrée.

Justificatifs possibles

- **démonstration de la nécessité pour le salarié d'être logé sur place au regard notamment de ses fonctions au sein de l'exploitation.**
- **éléments de preuve de l'emploi salarié sur les 3 dernières années (nombre, durée...)**
- **etc.**

4-3-2 Gîtes ruraux

La législation (article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime) autorise les agriculteurs à diversifier leurs activités pour compléter leurs revenus de façon accessoire (cf. supra paragraphe 3,1, page 7).

Cette diversification admise ne conduit cependant pas à autoriser la construction, en zones agricoles, de bâtiments qui ne sont pas affectés à l'exploitation agricole : "le fait qu'un certain nombre d'activités : gîtes ruraux, hôtellerie à la ferme, constitue, pour le droit social agricole, des prolongements de l'activité agricole, n'autorise pas à délivrer un permis de construire dans des zones A des plans locaux d'urbanisme". Conseil d'État, 17 février 2007.

La création d'un bâtiment annexe à un corps de ferme dans le but d'y créer un gîte rural peut être autorisée, à condition que le plan local d'urbanisme l'ait prévu, en concertation avec les représentants de la profession agricole. Réponse ministérielle, journal officiel du Sénat, 31 janvier 2008.

Pour le Conseil d'État, un gîte ne peut pas être regardé comme nécessaire à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme pour les constructions neuves.

Sauf disposition contraire du document d'urbanisme, un gîte peut être autorisé à condition qu'il s'agisse bien d'un exploitant agricole habitant sur place pour pouvoir assurer les fonctions d'accueil :

1° par changement de destination,

2° par extension mesurée du bâti existant ou

3° par construction à proximité immédiate.

Le nombre et la surface des gîtes doivent être limités.

En savoir plus sur la nécessité agricole et la jurisprudence : fiche annexe 4

N'ont pas été jugés nécessaires ou justifiés :

- *la création de gîtes ruraux déconnectés, par l'implantation ou par destination, de l'activité du demandeur. Conseil d'Etat 14 février 2007 : refus d'un gîte situé à 180 m de la ferme.*
- *etc.*

Justificatifs possibles

- **démonstration du lien entre le projet d'accueil à la ferme et l'activité agricole de l'exploitation.**
- **démonstration de la localisation des locaux d'accueil touristique en prolongement de l'exploitation agricole dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en contiguïté avec ceux-ci si la première solution n'est pas envisageable.**
- **etc.**

Le paysage et l'architecture

5 - L'emplacement et l'aspect de la construction

La constructibilité en territoires agricoles doit prendre en considération les préoccupations d'environnement. Le souci de préservation des paysages doit être présent, l'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments : accès, volumes, nature et couleur des matériaux, plantations à maintenir ou à créer.

5-1 Les chemins et les accès

Le projet devra veiller à :

- optimiser les circulations extérieures : les circulations inutiles et/ou redondantes sont à éviter ;
- adapter les caractéristiques des circulations à leurs contraintes d'usage : largeur et type de revêtements différents selon leur vocation : chemin d'accès à la laiterie, accès des bêtes aux pâturages, passage des véhicules ;
- limiter au maximum l'imperméabilisation des surfaces circulées ;
- adapter les chemins au relief du terrain naturel ;
- accompagner éventuellement les chemins de plantations ;
- préserver le "capital" paysager existant en conservant dans la mesure du possible les murets, pierres plantées, haies, arbres, bocage.

5-2 L'insertion paysagère

Chaque lieu révèle un paysage unique avec des caractéristiques particulières. Toute construction, dans le village ou à proximité, doit s'insérer dans le paysage.

Les projets respecteront la topographie des lieux : un terrain accidenté est plus contraignant qu'un terrain plat. D'une façon générale, il conviendra d'éviter les terrassements et les décaissés trop importants et d'essayer de retrouver des talutages proches de la pente du terrain naturel. Dans cet objectif, les bâtiments en longueur seront implantés parallèlement aux courbes de niveau. Dans la mesure du possible le dénivelé du terrain sera mis à profit dans la construction.

L'emplacement défini doit être le plus approprié au fonctionnement de l'exploitation et doit répondre à ses objectifs technico-économiques. Il doit également favoriser une gestion économe de l'espace agricole : regrouper le bâti, favoriser la création d'ensembles bâtis cohérents, assurer la bonne intégration paysagère du projet et toujours respecter l'unité physique englobant les bâtiments d'exploitation. Toute dispersion des bâtiments sur les terrains de l'exploitation est à proscrire.

Le plan de situation précisera la localisation du bâtiment projeté par rapport aux terres exploitées et au bâti existant. Il permet d'apprécier si le lieu d'implantation de la construction a bien été choisi, d'un point de vue fonctionnel et dans un souci de limiter le mitage de l'espace agricole (éviter notamment que le bâtiment soit implanté au centre de la parcelle, etc..).

- ***Éviter de construire sur les lignes de crêtes, en fond de vallée ainsi que dans des paysages très ouverts (sans haie, ni bosquet).***
- ***Cas idéal : bâtiment installé sur un terrain plat, adossé au sud d'un pli naturel du terrain et/ou d'une masse végétale, disposant de suffisamment de place pour une extension à moyen ou long terme et facilement accessible.***

5-3 La qualité architecturale du projet et de ses abords

5-3-1 L'orientation

En fonction de la nature du projet, l'orientation du bâtiment sera adaptée selon les contraintes du site (dito ci-dessus) et selon les contraintes ou les avantages bioclimatiques.

5-3-2 La volumétrie et composition

À la manière des fermes traditionnelles, les constructions formeront un ensemble cohérent.

L'implantation, la volumétrie, les pentes de toitures et l'organisation des percements (portes et fenêtres) seront le plus proche possible des bâtiments existants et conformes aux dispositions précisées dans le document d'urbanisme.

©Pascal Xicluna/ Min.Agri.Fr

Les constructions de faible hauteur sont recommandées. Autant que possible, des volumes réduits, bas et fractionnés seront utilisés de façon à briser l'effet de masse.

La réutilisation (réhabilitation-extension) de bâtiments existants mérite d'être étudiée. Elle participe souvent à une économie de projet et peut constituer une greffe avec un ensemble bâti ancien.

Le conseiller bâtiment de la chambre d'agriculture ou les architectes du CAUE (conseil en architecture, urbanisme et environnement) peuvent apporter des conseils pour la réalisation des projets.

L'orientation du terrain : se protéger au mieux des intempéries et des vents dominants tout en profitant d'une ventilation naturelle optimale. Rechercher un ensoleillement maximal l'hiver.

5-3-3 L'aspect extérieur, matériaux de façade

Les matériaux constructifs utilisés auront avantage à faire référence au patrimoine agricole local. Les bardages en bois peuvent être une bonne réponse aux contraintes thermiques, acoustiques, et écologiques.

Les toitures, souvent les parties les plus visibles du bâtiment, seront discrètes dans leur traitement. La couleur des couvertures sera similaire à celle des couvertures des bâtiments avoisinants. Les toitures végétalisées présentent une bonne solution en contribuant à la rétention des eaux de pluies et à l'amélioration thermique du bâtiment.

Une localisation des espaces dédiés aux stockages divers peut être judicieusement prévue dès l'étude du projet pour permettre de mieux intégrer ces éléments peu valorisants, hors des vues majeures ou en retrait des espaces publics.

Pour les annexes à l'habitation, les mêmes intentions pour la qualité d'insertion sont nécessaires : choix du site, respect de la cohérence architecturale et paysagère locale, choix des matériaux.

Le paysage et l'architecture

5-3-4 L'énergie et l'environnement

Il convient de privilégier les énergies renouvelables au sein des nouvelles constructions telles les panneaux photovoltaïques en toiture et de gérer de manière qualitative les rejets des effluents (bêtes et habitats).

Éviter les implantations dans les zones marécageuses, les terrains en cuvette, les terrains instables, les périmètres rapprochés de captage d'eau potable.

5-3-5 Les plantations

La végétation existante sera conservée au maximum.

Les nouvelles plantations seront d'essences indigènes en reprenant la structure végétale du paysage local si elle est intéressante : haies, bosquets, arbres isolés, alignements, vergers, bandes enherbées le long des bâtiments...

Le végétal doit servir d'écrin à la construction et dissimuler les éléments disgracieux tels que stockages extérieurs de fumier, fosses, tunnels agricoles.

ANNEXES

Les annexes sont téléchargeables sur le site internet des services de l'État

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain

Fiche 1 : Les questions préalables et éléments principaux du dossier

Les questions préalables à se poser :

- l'exploitation relève-t-elle du règlement sanitaire départemental ?

  (rappel : distance de 50 mètres minimum à respecter entre des bâtiments renfermant des animaux -autres que porcs- et des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers).

- l'exploitation est-elle soumise à la réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement ?

  (rappel : distance de 100 mètres minimum à respecter entre des bâtiments d'élevage et leurs annexes et des habitations des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers).

- y-a-t-il un document d'urbanisme en vigueur sur le territoire communal : plan local d'urbanisme ?, carte communale ? :

  ☞ se rendre en mairie pour consulter ce document d'urbanisme, afin notamment :

  - de repérer dans quelle zone est classé le terrain d'assiette du projet, 1es contraintes d'urbanisme, servitudes d'utilité publique ou emplacements réservés, qui y sont attachées,

  - de prendre connaissance du règlement de la zone pour relever notamment les constructions interdites ou soumises à conditions, celles admises dans la zone, les contraintes d'implantation de bâtiments, les contraintes architecturales.

Retirer le cas échéant en mairie le formulaire de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en territoires agricoles.

Les pièces principales du dossier de permis de construire :

Un plan de masse des constructions à édifier ou à modifier coté dans les trois dimensions.

Ce plan de masse fait apparaître les travaux extérieurs aux constructions, les plantations maintenues, supprimées ou créées et, le cas échéant, les constructions existantes dont le maintien est prévu.

Il indique également, le cas échéant, les modalités selon lesquelles les bâtiments ou ouvrages seront raccordés aux réseaux publics ou, à défaut d'équipements publics, les équipements privés prévus, notamment pour l'alimentation en eau et l'assainissement.

Lorsque le terrain n'est pas directement desservi par une voie ouverte à la circulation publique, le plan de masse indique l'emplacement et les caractéristiques de la servitude de passage permettant d'y accéder.

Lorsque le projet est situé dans une zone inondable délimitée par un plan de prévention des risques, les cotes du plan de masse sont rattachées au système altimétrique de référence de ce plan.

article R 431-9 du code de l'urbanisme.

Le projet architectural* comprend également :

- Le plan des façades et des toitures ; lorsque le projet a pour effet de modifier les façades ou les toitures d'un bâtiment existant, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

- Un plan en coupe précisant l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain ; lorsque les travaux ont pour effet de modifier le profil du terrain, ce plan fait apparaître l'état initial et l'état futur ;

- Un document graphique permettant d'apprécier l'insertion du projet de construction par rapport aux constructions avoisinantes et aux paysages, son impact visuel ainsi que le traitement des accès et du terrain ;

- Deux documents photographiques permettant de situer le terrain notamment dans l'environnement proche. Les points et les angles des prises de vue sont reportés sur le plan de situation et le plan de masse.

- Idéalement, le projet architectural peut être complété par tout élément démontrant que les constructions projetées forment un bâti cohérent avec les bâtiments déjà présents sur le site de l'exploitation agricole.

article R 431-10 du code de l'urbanisme.

***** Le projet architectural sera établi par un architecte :

- pour toute personne morale (non compris les exploitations agricoles à responsabilité limitée, EARL, uni-personnelles)

article R 431-2 du code de l'urbanisme.

- et, dans les cas suivants, pour toute personne physique et les EARL uni-personnelles :

  - si la construction à usage agricole excède 800 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,

  - si la construction de serres de production, d'une hauteur, au pied droit, inférieure à 4 mètres, excède 2 000 m² de surface de plancher et/ou d'emprise au sol,

  - si la construction à usage autre qu'agricole, excède 170 m² de la surface de plancher et/ou de l'emprise au sol de la partie de la construction constitutive de surface de plancher.

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain
Fiche 2 : les différentes formes d'exploitation

Le statut juridique de l'exploitation agricole est, soit l'entreprise individuelle, soit une forme sociétaire.

2-1 L'entreprise individuelle

Un exploitant individuel peut exercer seul une activité agricole ou peut employer du personnel salarié ou des membres de sa famille. Ces derniers peuvent alors avoir le statut de "co-exploitant", "conjoint collaborateur", "aide familial" ou salarié.

Les biens personnels de l'exploitant et ses biens professionnels ne sont pas distincts : il est responsable des dettes de son entreprise sur l'ensemble de son patrimoine.

L'exploitant a le statut social de "chef d'exploitation" lorsque l'activité agricole s'exerce sur une surface d'au moins la moitié de la surface minimum d'installation (SMI) *(*2)* ou, à défaut, lorsqu'elle correspond à un temps de travail de 1 200 heures par an.
La SMI est fixée au niveau départemental compte tenu s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux cultures et élevages spécialisés.

2-2 Les sociétés en agriculture

2-2.1 GAEC : groupement agricole d'exploitation en commun.

Le groupement agricole d'exploitation en commun (GAEC) est une société civile agricole de personnes permettant à des agriculteurs associés de réaliser un travail en commun dans des conditions comparables à celles existant dans les exploitations de caractère familial.

Le nombre des associés, qui ne peuvent être que des personnes physiques majeures, peut varier de 2 à 10. Ils sont agriculteurs à titre principal.

Tous les associés doivent être chefs d'exploitation et participer de façon égale aux travaux et à la gestion du GAEC. Ils perçoivent une rémunération mensuelle au moins égale à un SMIC mais ne dépassant pas six SMIC. Le GAEC est reconnu par un comité départemental composé à parité de représentants de la profession agricole et de représentants de l'administration.

2-2.2 EARL : exploitation agricole à responsabilité limitée :

L'exploitation agricole à responsabilité limitée (EARL) est une forme de société civile à objet agricole.

Elle peut être uni-personnelle ou pluri-personnelle, familiale ou non. Les biens professionnels destinés à l'exploitation constituant le capital de la société seront séparés des biens personnels de l'agriculteur. En cas d'EARL uni-personnelle, l'agriculteur n'est pas tenu, à l'instar des personnes physiques, de recourir à un architecte si les constructions qu'il envisage ne dépassent pas les planchers fixés à l'article R 431-2 du code de l'urbanisme *(cf. fiche 1)*.

La responsabilité est limitée. Chaque associé ne supporte les pertes qu'à concurrence du montant de ses apports. Pour l'assujettissement d'une EARL au régime de protection sociale agricole, l'importance de l'exploitation doit être au moins égale à autant de fois la moitié de la surface minimum d'installation *(*2)* que la société compte d'associés exploitants.
Le nombre des associés peut varier de 1 à 10. Ceux-ci ne peuvent être que des personnes physiques. Il y a deux types d'associés :
- les associés exploitants : majeurs, qui participent effectivement aux travaux de l'exploitation, majoritaires détenant plus de 50 % des parts de capital et seuls susceptibles d'être gérants de l'EARL,
- les associés simples apporteurs en capitaux.

2-2.3 SCEA : société civile d'exploitation agricole :

La société civile d'exploitation agricole (SCEA) est une société civile de droit commun qui a pour objet l'exploitation ou la gestion d'un ou de plusieurs domaines agricoles, de forêts et de terres bâties et non bâties.

La SCEA peut comprendre un ou plusieurs agriculteurs à titre principal et des associés non exploitants qui n'ont pas l'obligation de travailler sur l'exploitation.
La responsabilité des associés n'est pas limitée à leur apport dans le capital.

2-2.4 GFA : groupement foncier agricole non exploitant :

Le GFA, société foncière, est un outil de gestion et de transmission de biens fonciers. Il regroupe des propriétaires, agriculteurs ou non, de biens à usage agricole. En règle générale, un GFA, propriétaire du foncier, est associé à une SCEA ou à une EARL, qui sont les structures exploitantes.

2-3 Les autres sociétés

D'autres sociétés sont parfois utilisées en agriculture telles : le groupement d'intérêt économique (GIE) dont l'objet est de faciliter ou de développer l'activité de ses membres, la société en nom collectif (SNC), la société à responsabilité limitée (SARL), la société anonyme (SA), la société civile immobilière (SCI), etc.

De manière générale, ces sociétés commerciales ne sont pas des formes sociétaires à vocation agricole.

*(*2) en savoir plus ☞ renvoi (*2) supra*

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain

Fiche 3 : l'activité agricole

Réponses ministérielles et jurisprudences :

- ✔ Un maçon ne peut pas prétendre à exercer une activité para-agricole : Conseil d'État, 29 mai 1987.

- ✔ Un silo de céréales utilisé par une coopérative agricole relève d'une activité industrielle et commerciale et n'est pas un bâtiment à usage agricole : Conseil d'État, 26 février 1988.

- ✔ Les coopératives d'utilisation du matériel agricole (CUMA) ont pour objet l'utilisation en commun de moyens propres à faciliter l'activité économique des exploitants qui y adhèrent. Prolongement de l'exploitation agricole, elles n'exercent pas une activité agricole telle que définie par l'article L. 311-1 du code rural. Leurs installations ne peuvent pas être établies en zone agricole : réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'assemblée nationale du 23 mars 2010.

- ✔ L'élevage d'abeilles, l'extraction et le conditionnement du miel ainsi que sa commercialisation ont un caractère agricole. Conseil d'État, 199228, publié, 6 mars 2000.

- ✔ La construction projetée d'un bâtiment devant comprendre des locaux destinés au gavage des canards, à leur abattage, à leur transformation, à leur conditionnement et au stockage des produits de transformation, à supposer même que l'activité de gavage de canards achetés à un éleveur puisse être regardée comme une activité agricole, ne présentait qu'un caractère accessoire par rapport aux autres activités, à caractère artisanal, auxquelles devait être affecté ledit bâtiment. Dès lors, celui-ci ne pouvait pas être autorisé en zone NC du plan d'occupation des sols. Conseil d'État, 5 mai 1993.

- ✔ Le permis avait autorisé l'affectation de près de la moitié de la surface d'un hangar, soit 288 m² sur un total de 726 m², au stationnement des véhicules utilisés pour les besoins de la société Y. Cette société est mentionnée au registre du commerce et des sociétés comme entreprise de transports et de travaux publics et, si elle consacre une part, d'ailleurs non précisée, de son activité au transport de céréales lors des récoltes ainsi qu'à la réalisation de travaux d'assainissement des terres et de curage de fossés, elle ne peut être regardée comme exerçant une activité agricole. Ce hangar ne peut pas être regardé comme lié et nécessaire à l'activité agricole. Le maire ne pouvait pas légalement, nonobstant l'affiliation de M. Y à la mutualité sociale agricole, d'ailleurs principalement comme salarié, lui délivrer un permis de construire pour autoriser un tel changement d'affectation. Cour administrative d'appel de Bordeaux, 08BX00217, 19 mars 2009.

- ✔ Une personne affiliée à l'AMEXA, mais ne possédant pas la surface minimum d'installation (*2) et ayant une activité salariée (gardien de péage) ne peut être reconnue comme agriculteur. Cour administrative d'appel de Marseille, 29 janvier 2004.

- ✔ La requérante qui n'établit pas que l'activité agricole au titre de laquelle elle cotise au régime agricole de sécurité sociale et pour laquelle elle produit des relevés d'exploitation établis par cet organisme, sans apporter toutefois d'autres précisions sur la nature de cette exploitation et le mode d'exploitation mis en œuvre, ne peut se prévaloir d'une nécessité de disposer d'un logement de fonction à l'endroit même de l'exploitation, dans une zone de préservation des espaces naturels. Cour administrative d'appel de Marseille, 10 février 2011.

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain
Fiche 4 : la nécessité agricole

Réponses ministérielles et jurisprudences :

✔ Une grange, composée de boxes à chevaux, peut être regardée comme une construction à usage agricole au sens des dispositions du plan local d'urbanisme, eu égard aux activités d'élevage et d'étalonnage exercées par l'exploitant. Conseil d'État, 311337, 24 juillet 2009.
En revanche, un particulier amateur d'équitation à titre de loisirs personnels ne peut pas obtenir une autorisation d'urbanisme lui permettant la construction d'abris à chevaux en zones classées NC ou A, ces abris ne pouvant être considérés comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole.
Réponses ministérielles publiées au journal officiel de l'assemblée nationale des 23 janvier 2007 et 20 novembre 2012.

✔ [...] seules sont autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. La jurisprudence interprète strictement cette disposition. Il ne suffit pas qu'une construction soit liée à l'activité agricole pour qu'elle soit autorisée dans ces zones, il faut encore qu'elle soit nécessaire à l'exploitation et que son implantation dans la zone agricole soit liée au type d'exploitation. Chaque demande devra donc faire l'objet d'un examen au cas par cas. Le conseil d'État a en effet considéré par exemple qu'une maison d'habitation ne pouvait être regardée comme directement liée et nécessaire à une activité horticole eu égard à la faible superficie d'une serre (CE 12 novembre 1990, n° 97282). La nature de l'exploitation agricole doit également être prise en considération. Certaines activités, comme l'élevage, peuvent en effet nécessiter une présence rapprochée et permanente. Dès lors, la réalisation d'une construction accueillant l'éleveur et ses salariés peut apparaître nécessaire à l'exploitation agricole. A contrario, le juge administratif a considéré que la culture de la vigne (CAA Marseille, 6 novembre 2009, n° 09MA 01965) et la production de céréales, de foin et de luzerne (CAA Lyon, 5 janvier 2010, n° O9LY 00035) ne nécessitaient pas une présence permanente. S'il n'existe pas d'interdiction absolue à l'installation de nouveaux bâtiments d'exploitation agricoles sur une commune différente de celle où s'exerce l'activité, le projet devra remplir ces conditions pour pouvoir être autorisé.
Réponse ministérielle publiée au journal officiel du Sénat du 29 mars 2012, question 21736.

✔ [...] les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent être autorisées en zones agricoles dites A et en zones naturelles et forestières dites N du plan local d'urbanisme (PLU). Une maison d'habitation peut être considérée comme [...] nécessaire à l'activité agricole, si l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant (CE, n° 56622, 14 mai 1986). Dès lors, un nouvel exploitant peut obtenir un permis de construire en zone A ou N pour une maison qu'il occupera, à condition toutefois que l'activité agricole exercée nécessite une présence humaine rapprochée et permanente. Cette condition est notamment satisfaite, lorsque l'activité exercée est une activité d'élevage, nécessitant une surveillance continue du cheptel afin de pouvoir prodiguer en tant que de besoin les soins d'urgence à apporter au bétail. Par ailleurs, [...] le règlement du PLU peut, à titre exceptionnel et après avis de la commission départementale de la consommation des espaces agricoles (CDCEA), délimiter dans les zones A ou N des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL) dans lesquels peuvent être autorisées les constructions. Si l'exploitation agricole ne nécessite pas une présence humaine rapprochée et permanente, la maison de l'exploitant pourra néanmoins être autorisée en zone A ou N moyennant la délimitation au préalable d'un STECAL.
Réponse ministérielle publiée au journal officiel du Sénat du 5 juin 2014, question 10312.

✔ Lorsque les plans locaux d'urbanisme autorisent en zone non constructible ou naturelle les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole et forestière, deux critères sont à déterminer : la réalité de l'exploitation agricole et le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité agricole. [...] il convient donc de s'assurer que l'activité de l'exploitation est agricole à titre principal. Les revenus tirés de l'activité agricole, mais également la superficie de la propriété (CE, 18 juin 1993, req n° 115757)), la taille de l'installation (CE, 12 novembre 1990, req n° 97282) ou l'affiliation à la Mutualité sociale agricole, notamment, sont des éléments permettant d'avoir une présomption sur le caractère agricole de l'activité. Si le chiffre d'affaires annuel peut constituer un critère de détermination de la réalité d'une exploitation agricole comme l'a retenu le Conseil d'Etat dans sa décision n° 334424 du 7 novembre 2012, il n'est pas forcément pertinent dans tous les cas. Le chiffre d'affaires ne donne qu'une indication partielle sur la viabilité d'une exploitation et est un indicateur insuffisant à lui seul. Etre agriculteur ne donne pas un droit à construire une habitation sur ces zones. La jurisprudence administrative a retenu la notion de nécessité de soins constants pour déterminer si la construction à usage d'habitation est bien nécessaire à une exploitation agricole. Ainsi, le Conseil d'État considère qu'une construction est nécessaire à l'activité agricole

lorsqu'elle nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation (CE, 14 mai 1986, Loberot, n° 56622). Ce n'est, par exemple, pas le cas pour une culture de céréales, de foin et de luzerne qui ne nécessite pas une proximité directe avec l'exploitation (CAA Lyon, 5 janvier 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, n° 091Y00035) ou pour la culture de la vigne (CAA Marseille, 6 janvier 2009, Commune de Cogolin, n° 09MA01965). La réglementation actuelle permet de réaliser un examen, au cas par cas, des projets de demandes d'autorisation de construire de manière à apprécier au mieux la notion de nécessité au vu des éléments justificatifs produits par le demandeur du permis de construire et des règles établies localement par le PLU. Si ces justificatifs sont insuffisants, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut inviter le demandeur à compléter son dossier. Pour ces raisons, il n'apparaît pas nécessaire de modifier la réglementation en vigueur.
Réponse ministérielle publiée au journal officiel de l'assemblée nationale du 28 mars 2013.

✔ Si M. Y. soutient que bien qu'âgé de 70 ans et retraité de la mutualité sociale agricole, il continue à exercer une activité d'élevage de chevaux, il ne démontre nullement, en se bornant à produire l'extrait d'un rapport d'expertise judiciaire [...] relatif à l'évaluation du cheptel de son élevage à la date du 30 juin 1986, que cet élevage, alors décrit par l'expert comme manquant d'entretien et ne présentant pas les qualités exigées d'un élevage de chevaux de course, justifiait, à la date du 10 novembre 1995 de la décision attaquée, que le nouveau bâtiment projeté compris, avec sept boxes pour chevaux, un logement prétendument destiné à l'hébergement du personnel au cours des périodes de poulinage et d'un lad chargé de l'entraînement des chevaux de course ; que l'allégation de M. Y. selon laquelle son activité serait l'objet d'un projet d'extension et de reprise par une société agricole à caractère familial n'est corroborée par aucune pièce du dossier ; que, dès lors qu'il n'est pas établi que ce logement, intégré audit bâtiment, serait directement lié et nécessaire à l'exercice d'une activité agricole, c'est par une exacte application des dispositions précitées du règlement du plan d'occupation des sols que le maire a opposé à M. Y. la décision de refus de permis de construire attaquée.
Cour administrative d'appel de Nantes, 99NT00819, 16 octobre 2001.

✔ Les bâtiments d'extension d'une scierie exploitée hors du parterre de coupe ne peuvent être regardés comme destinés à abriter une activité qui serait en rapport avec la transformation de produits agricoles.
Conseil d'État, 125395, 12 mai 1997.

✔ Un règlement d'une zone NC d'un plan d'occupation des sols n'admet les constructions à usage d'habitation que lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles et dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants. A la date de délivrance du permis de construire litigieux M. X. disposait d'un logement sis sur l'exploitation agricole. Il était constant : que la maison d'habitation autorisée était destinée à permettre à M. X. de s'y retirer après avoir cessé son activité professionnelle d'exploitant agricole, que cette seconde maison d'habitation n'était pas nécessaire à l'activité d'un exploitant agricole et n'entrait pas dans les constructions admises par le règlement de la zone NC. Cour administrative d'appel de Lyon, 9 mai 2000.

✔ A la date de la délivrance du permis de construire à M. Y, celui-ci, qui avait atteint l'âge de soixante-cinq ans le 4 août 1993 et devait bénéficier de sa retraite à compter du 1er janvier suivant, avait abandonné, au profit de son fils, sa qualité de chef de l'exploitation agricole [...]. En accordant à M. Y un permis de construire pour la construction d'une maison à usage d'habitation qui n'était pas liée à une exploitation agricole du bénéficiaire, le maire a méconnu les dispositions du règlement du plan d'occupation des sols de la commune qui interdit en zone NC les constructions à usage d'habitation, à l'exception de celles des exploitants agricoles liées à leur exploitation. Cour administrative d'appel de Nantes, 29 avril 2004.

✔ Si M. X fait valoir qu'il exploite 15 ha d'oliviers, qu'il est inscrit à la mutuelle sociale agricole depuis le 1er janvier 1994, qu'il a reçu dès novembre 1999 l'agrément de l'office national interprofessionnel des oléagineux protéagineux et cultures textiles pour l'exploitation d'un moulin à huile implanté sur les parcelles qu'il exploite, qu'il a trituré 10 tonnes d'olives en 2002 et 35 tonnes d'olives en 2003 et qu'il bénéficie chaque année d'une prime de l'union européenne, il ne ressort pas des pièces du dossier que M. X soit propriétaire des parcelles sur lesquelles sont plantés les oliviers, ni qu'il justifie d'un bail rural, ou d'un titre de quelque sorte autorisant l'utilisation de ces parcelles à des fins d'exploitation agricole. En tout état de cause, M. X ne justifie pas en quoi la construction d'une maison d'habitation serait strictement liée à l'exploitation d'oliviers dont il n'est pas établi qu'ils nécessitent des soins constants. Mme Y, propriétaire du terrain d'assiette et fille de M. X, qui est gérante de sociétés, ne justifie pas plus que son père de sa qualité d'exploitante agricole en activité. Cour administrative d'appel de Marseille, 07MA00300, 6 janvier 2009.

✔ La récolte des fruits ne peut être regardée, même en saison de travail, comme nécessitant la présence du personnel sur le lieu de l'exploitation. Tribunal administratif Montpellier, 22 mars 2007.

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain
Fiche 5 : la justification de la nécessité agricole pour un bâtiment d'exploitation

Fiche de renseignements complémentaires à une DEMANDE de PERMIS de CONSTRUIRE un BATIMENT D'EXPLOITATION en ZONE AGRICOLE

I – Demandeur

Nom, prénom : .....Année de naissance : .....

agissant en qualité de :

☐ Exploitant individuel

☐ Représentant dûment habilité de la société :

Forme : GAEC / EARL / SCEA / Autre à préciser : .....

Nom de la société : .....

Adresse : .....

Code postal : ..... Commune : .....

Téléphone : ..... Fax : .....

Mail : .....

Toutes les rubriques des tableaux ci-dessous doivent être renseignées pour permettre l'exploitation des données et le traitement de la demande.

II - Exploitation actuelle du demandeur

II - 1 – Moyens de production

Nature des cultures	Surface en hectares	Produit stocké	Besoins de stockage (en m²)	Lieu de stockage actuel *(1)*	Remarques

1) Indiquer le bâtiment en référence à la partie II - 2 du présent document (constructions existantes liées à l'exploitation agricole).

Liste du matériel agricole	Nombre	Besoin de surface (en m²)	Lieu de rangement actuel	Remarques

Nature du cheptel	Nombre	Besoins de logement (en m²)	Logement actuel		Remarques
			Lieu *(2)*	Mode *(3)*	

2) *Indiquer le bâtiment en référence à la partie II- 2 du présent document (constructions existantes liées à l'exploitation agricole)*
3) *Exemple : animaux à l'attache, en stabulation libre paillée, en logettes, caillebotis, ...*

Autres besoins de stockage :
(fourrage acheté pour les animaux, paille, ...)

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

II - 2 – Constructions existantes liées à l'exploitation

Constructions existantes (*4*)	Surface en m²	Utilisations actuelles	Remarques *(année de construction, localisation, propriétaire)*
Bâtiment 1			
Bâtiment 2			
Bâtiment 3			
Bâtiment 4			
Bâtiment 5			

4) Distinguer les parties logement des animaux, des parties stockage des fourrages et du matériel.

Joindre le plan de masse sur lequel doit être localisé l'ensemble des bâtiments de l'exploitation mentionnés ci-dessus.

III - Le projet de construction

III - 1 – Motivation du projet

Il s'agit du projet dont la réalisation est conditionnée par l'obtention du permis de construire demandé (création d'exploitation, extension de l'exploitation, changement de culture ...). Il s'agit d'exposer en quoi le projet permet d'assurer la pérennité de l'exploitation agricole.

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

III - 2 – Nécessité de la construction d'un nouveau bâtiment

Utilisation	Superficie nécessaire (en m²)	Remarques

Joindre le plan de l'aménagement intérieur s'il n'est pas présent dans la demande du permis de construire.

III - 3 – Justification de la localisation du bâtiment projeté

Expliquer le choix du terrain par rapport à la logique de fonctionnement de l'exploitation agricole, à l'emplacement des réseaux existants, ... (en quelques lignes ou à l'aide d'un schéma)

.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....
.....

Je certifie exacts les renseignements portés sur le présent document.

Date, nom, prénom et signature :

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain

Fiche 6 : la justification de la nécessité agricole pour un bâtiment d'habitation

Fiche de renseignements complémentaires à une demande de PERMIS de CONSTRUIRE une MAISON D'HABITATION en ZONE AGRICOLE

1 – Demandeur :

1.1. Nom, prénom : ..... Année de naissance : .....

En cas de société : Nom et statut : .....

1.2. Adresse du logement actuel : ..... Propriété ou location : .....

1.3. Profession : ❒ Chef d'exploitation à titre principal
❒ Chef d'exploitation à titre secondaire
❒ Autres (à préciser) : .....

Joindre l'attestation affiliation MSA justifiant le titre de chef d'exploitation

1.4. Nature de l'activité agricole : .....

1.5. En cas d'activité agricole secondaire, indiquer la nature de l'activité principale : .....

Joindre le dernier avis d'imposition pour justifier des revenus de chaque activité

2 – Projet de construction :

2.1. Distance du siège d'exploitation : .....

2.2. S'agit-il d'une rénovation de bâtiment ancien ? : ☐ OUI ☐ NON

S'agit-il d'une construction neuve ? : ☐ OUI ☐ NON

3 – L'exploitation :

3.1. N° de parcelle cadastrale du siège d'exploitation :

3.2 Cheptel présent sur l'exploitation (déclarer le nombre d'animaux en place) :

Animaux			Animaux		
Vaches laitières	Nombre :		Truies	Nombre :	
Autres bovins	Nombre :		Porcs gras	Nombre :	
Vaches allaitantes	Nombre :		Brebis	Nombre :	
Poulaillers	surface au sol en mètres carrés :		Autres élevages : nature :	Nombre :	

3.3 Bâtiments existants sur l'exploitation :

Constructions existantes (1*)*	Surface en m²	Utilisations actuelles	Remarques *(année de construction, localisation, propriétaire)*
Bâtiment 1			
Bâtiment 2			
Bâtiment 3			
Bâtiment 4			
Bâtiment 5			

1) Distinguer les parties logement des animaux, des parties stockage des fourrages et du matériel.

4 – Motivations du projet :

Motivations (ci-dessous ou sur feuille séparée) de la demande du permis de construire une maison d'habitation en secteur agricole. Type et importance du travail effectué sur l'exploitation : justifier avec le plus de précision possible en quoi le projet de maison d'habitation est **lié et nécessaire à l'activité agricole du demandeur** :

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

……..

5 – Voisinage :

Présence d'autres élevages à moins de 100 mètres du projet (si possible, préciser les effectifs en place)

	Nom de l'exploitant	Espèces élevées	Nombre d'animaux en place
1			
2			
3			

Date, nom, prénom et signature :

Bien construire en territoires agricoles dans les pays de l'Ain

Fiche 7 : à titre indicatif : les distances à respecter, les seuils du nombre d'animaux

☛ La distance minimale des bâtiments d'élevage et leurs annexes, relevant du régime des installations classées pour l'environnement (ICPE), est au moins de 100 mètres des habitations des tiers ou des locaux habituellement occupés par des tiers ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers.

La demande d'autorisation au titre de la législation relative aux installations classées pour l'environnement est à déposer en préfecture. Une justification du dépôt de cette demande est à joindre à la demande de permis de construire.

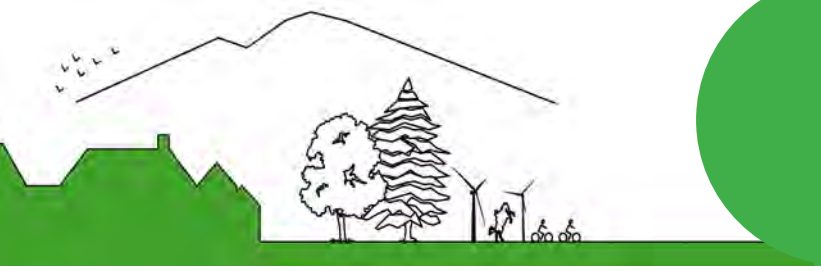
☛ La distance minimale des bâtiments d'élevage renfermant des animaux (sauf pour les élevages porcins à lisier), soumis aux dispositions du règlement sanitaire départemental (RSD), est au moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

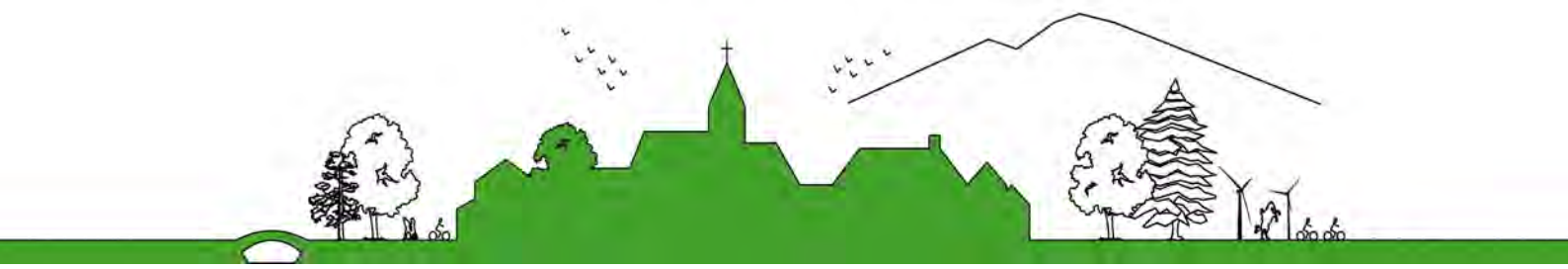
☛ Si les bâtiments d'élevage relevant du règlement sanitaire départemental, sont soumis à des règles d'éloignement vis-à-vis notamment des habitations, la réglementation les protège par le biais des dispositions de réciprocité édictées à l'article L 111-3 du code rural et de la pêche maritime, qui impose les mêmes règles de distance pour la construction d'habitations de tiers à proximité des bâtiments d'élevage.

> ↳ Par "bâtiment d'élevage" il faut entendre notamment : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement.
>
> ↳ Par "annexes" il faut entendre notamment : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, la salle de traite, les aires d'ensilage, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents : aire à fumier, jus d'ensilage, eaux usées issues de l'activité d'élevage et des annexes.
>
> ↳ Par "habitation", il faut entendre : tout local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes, tel que logement, pavillon, hôtel. Par local habituellement occupé par des tiers, il faut entendre : tout local destiné à être utilisé couramment par des personnes : établissements recevant du public, bureaux, magasins, ateliers, etc...
>
> ↳ Par "tiers", il faut entendre : toute personne étrangère à l'exploitation, hormis le conjoint, les enfants, éventuellement les employés logés et les personnes résidant dans les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance.

☛ Le demandeur cherchera à vérifier les éléments du tableau ci-dessous par rapport aux spécificités de son propre élevage. Dans des cas précis, des arrêtés ministériels ou préfectoraux peuvent prévoir des dérogations de distances.

	Elevages soumis au RSD	**Elevages soumis au régime des ICPE.**	
Vaches laitières	1 à 49	50 à 150	ICPE. déclaration
		151 à 200	ICPE. enregistrement
		+ de 200	ICPE. autorisation
Vaches allaitantes	1 à 100	100 et +	ICPE. déclaration
Veaux de boucherie, bovins à l'engrais	1 à 49	50 à 400	ICPE. déclaration
		+ de 400	ICPE. autorisation
Lapins de plus de 30 jours	1 à 2 999	3 000 à 20 000	ICPE. déclaration
		+ de 20 000	ICPE. autorisation
Volailles, gibiers à plumes	1 à 4 999 (animal équivalent)	5 000 à 30 000	ICPE. déclaration
		+ de 30 000	ICPE. autorisation
Porcs	1 à 49	50 à 450 (animal équivalent)	ICPE. déclaration
		+ de 450 (animal équivalent)	ICPE. autorisation
Sangliers	RSD, quel que soit le nombre en stabulation ou en plein air		
Chiens sevrés	1 à 9	10 à 50	ICPE. déclaration
		+ de 50	ICPE. autorisation
Salmoniculture d'eau douce	- de 500 kg	+ de 2 000	ICPE. autorisation
Moutons, chèvres	RSD, quel que soit le nombre		
Chevaux	RSD, quel que soit le nombre		





Direction départementale des Territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayer – CS 90410
01012 Bourg-en-Bresse Cedex
Tél. : 04 74 45 62 37
Fax : 04 74 45 24 48
Mail : ddt@ain.gouv.fr
http : www.ain.gouv.fr

Directeur de la publication : Gérard Perrin
Rédaction : DDT 01
- **Service prospective, urbanisme, risques (SPUR)**
- **Service politiques agricoles, développement rural (SPADR)**

Composition : DDT 01 - unité communication (Marylène Perrot-Audet)
Crédits photos : DDT 01 - Chambre d'agriculture 01 - Pascal Xicluna/MAAPAR
Date de publication : décembre 2014