

Charte

sur les principes
de
constructibilité
en **zone**
agricole



Juin 2013



Avant-Propos

Au même titre que le foncier, le bâti agricole est un élément essentiel du fonctionnement des exploitations agricoles. Le maintien et le renforcement du dynamisme des exploitations passe donc par leur développement en zone agricole, pour permettre aux agriculteurs de réaliser les investissements nécessaires à leur compétitivité et d'améliorer leurs conditions de travail.

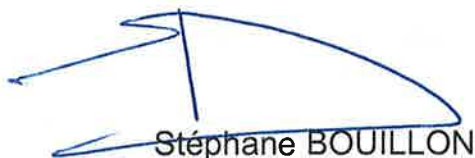
Encadrer la construction en zone agricole en s'assurant de sa nécessité et sécuriser réglementairement les actes, apparaît comme un enjeu majeur, dans un département où la pression foncière est forte. En tant qu'acteurs du territoire, les agriculteurs sont également responsables de la gestion économe de l'espace agricole, en limitant la consommation et le mitage des zones agricoles.

Concourir à la reconnaissance et à la protection de l'espace agricole pour permettre le maintien d'une activité agricole dynamique sur notre territoire est l'ambition de cette charte. Il a pour objet de définir les conditions de recevabilité des demandes de construction en zone agricole et de contribuer à la constitution de projets de qualité.

Cette charte devra être portée à la connaissance du plus grand nombre d'acteurs afin de mieux prendre en compte la notion de construction nécessaire à l'exploitation agricole dans l'instruction des permis de construire.



L'État
représenté par
M. Le Préfet
du Bas-Rhin


Stéphane BOUILLON



**La Chambre d'Agriculture
du Bas-Rhin,**
représentée par
M. Le Président


Jean-Paul BASTIAN

Table des Matières

1. La construction en zone agricole : Présentation du contexte.....	4
2. Les conditions à remplir pour la réalisation d'un projet de construction en zone agricole.....	5
1. Le projet doit être agricole.....	6
2. Un projet doit s'inscrire dans la durée.....	7
3. La pérennité de l'exploitation doit être assurée.....	8
4. Le projet doit être localisé avec pertinence.....	9
5. Le projet doit être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole.....	10
3. Pour mieux expliquer et justifier le projet.....	12
4. Pour accompagner le pétitionnaire d'un projet en zone agricole.....	13
ANNEXE 1 : CRITERES SPECIFIQUES A LA CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE...15	
ANNEXE 2 : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE.....17	
ANNEXE 3 : FICHE DE RENSEIGNEMENT AGRICOLE.....23	



1. La construction en zone agricole : Présentation du contexte

Une constructibilité limitée de la zone agricole

La réglementation définie par le Code de l'urbanisme à ce sujet est claire. Les zones agricoles sont protégées.

Par nature, ces zones agricoles sont inconstructibles, exception faite de ce qui est nécessaire à l'exploitation agricole¹.

Néanmoins cette formule apporte trop peu de précisions et un décryptage de ce qu'il faut comprendre par « nécessaire à l'exploitation agricole » est indispensable.

Aussi bien pour le pétitionnaire que pour les services instructeurs, il s'agit de préciser les conditions de recevabilité d'une demande de permis afin de garantir une égalité de traitement des demandes. En effet, **le simple fait d'être agriculteur ne suffit pas à prétendre au droit à construire dans ces zones.**

De manière générale, un nombre croissant de demandes pour des constructions diverses, une nécessité de préserver l'espace agricole en limitant le mitage des zones agricoles, les diverses caractéristiques et spécificités des exploitations agricoles du Bas-Rhin et une jurisprudence abondante répondant à la question de ce qui est constructible ou pas en zone agricole ont guidé l'élaboration de cette charte.

¹ Les différents textes applicables en la matière sont consultables en annexe 2.

2. Les conditions à remplir pour la réalisation d'un projet de construction en zone agricole

Ces conditions sont cumulatives. Elles permettent d'établir le lien de nécessité du projet avec l'activité d'une exploitation agricole.

Une distinction au sein de ces conditions est opérée entre constructions agricoles au sens large et construction ou aménagement d'un logement de fonction. Cette distinction s'explique par le caractère spécifique du logement de fonction qui dépend d'un statut singulier et répond à une définition tout à fait particulière.

Le logement de fonction d'un exploitant agricole permet le logement de l'exploitant ainsi que sa famille à proximité du lieu de travail. Il se situe en zone agricole. Il peut comprendre, outre la partie privée dédiée à la vie familiale, l'espace nécessaire à la réalisation des tâches administratives de l'entreprise.

Ce protocole contribue à préciser l'ensemble des conditions à respecter pour démontrer qu'un projet est nécessaire à l'exploitation agricole. Il n'interdit néanmoins pas d'analyser des projets spécifiques susceptibles de faire l'objet d'une instruction particulière.

1. Le projet doit être agricole

La construction en zone agricole requiert que le système de production mis en avant pour le projet soit en lien avec l'activité d'une exploitation agricole.

Ce lien est démontré par le statut du pétitionnaire en tant que chef d'exploitation.

Concernant les activités, l'article L.311-1 du Code rural précise lesquelles sont réputées comme étant agricoles.

En ce sens, ne sont donc pas considérées comme agricoles les activités suivantes : paysagiste, entretien des parcs et jardins, gardiennage d'animaux, abattage, débitage et vente de bois.

L'entreprise de travaux agricoles et le gîte rural font l'objet d'une instruction au cas par cas (avec pour condition qu'ils soient situés sur le site d'exploitation).

Au même titre, les projets portés par une CUMA ou en lien avec l'apiculture font l'objet d'une instruction spécifique.

L'exploitation agricole est ici entendue comme une entreprise (entité économique et juridique). **L'activité agricole qui y est exercée revêt donc un caractère professionnel.**

Pour les constructions agricoles, le statut de chef d'exploitation à titre secondaire est au minimum requis.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction, répondre à la nécessité de pouvoir assurer une présence permanente sur le site de l'exploitation implique d'avoir un statut de **chef d'exploitation à titre principal** pour le pétitionnaire.

Le logement pour les salariés de l'exploitation peut être autorisé dans la limite de 1 logement par exploitation, dans la mesure où :

- l'exploitant ne réside pas sur place ;
- Il doit être prouvé par ailleurs que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés.

Les dortoirs destinés aux salariés saisonniers, peuvent être autorisés en aménagement du bâti existant, et doivent être justifiés par la taille et l'activité de l'exploitation.

2. Un projet doit s'inscrire dans la durée

La viabilité économique de l'exploitation doit être établie.

Il s'agit d'éviter la construction de bâtiments en zone agricole liés à une exploitation pour laquelle la poursuite de l'activité est incertaine, ce qui risquerait de se traduire rapidement par l'abandon ou par un changement de destination des installations réalisées.

Une taille minimale de l'exploitation est donc requise, traduite par les superficies exploitées (surfaces réelles ou pondérées).

Dans le cas d'installation sans assise foncière (productions dites hors-sol), le dimensionnement du projet sera retenu pour juger du critère de surface d'exploitation.

Pour les constructions agricoles, le pétitionnaire doit justifier de l'exploitation d'au moins **1/3 d'Unité de Référence (UR²)**, ce qui correspond à **une Surface Minimale d'Installation (SMI)**, (soit 25 ha pondérés).

Pour les projets d'extension de sites d'exploitation pour les CE exploitant moins de 25 ha, une étude au cas par cas sera réalisée.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction, il est nécessaire de justifier :

- d'une part de l'exploitation d'une superficie plus importante, en l'occurrence de **2/3 d'UR**, ce qui correspond à **deux fois la SMI** (soit 50 ha pondérés) ;
- d'autre part de la **préexistence et du fonctionnement des installations agricoles** qui justifient le logement.

En zone défavorisée de montagne et dans le cadre de ce protocole, toute demande de permis de construire fait l'objet d'une instruction au cas par cas. De même, la co-construction du logement et du bâtiment agricole pourra être étudié au cas par cas.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction supplémentaire

Dans certains cas, la réalisation d'un logement de fonction supplémentaire peut s'avérer nécessaire. Quand la nature et l'ampleur de l'activité agricole sont telles qu'un chef d'exploitation présent sur le site n'est plus en mesure d'assumer à lui seul les diverses tâches qui nécessitent une intervention permanente, la réalisation d'un logement supplémentaire est possible.

Il est alors nécessaire de justifier d'une superficie exploitée d'autant plus importante. Elle correspondra à **4/3 d'UR** pour un second logement, ce qui équivaut à **quatre fois la SMI** (soit 100 ha pondérés).

²: L'Unité de Référence (UR) correspond à 75 ha en polyculture élevage, soit 3 fois la Surface Minimale d'Installation (SMI). Cette surface est pondérée selon les types de culture et de productions hors-sol.

3. La pérennité de l'exploitation doit être assurée

La pérennité de l'exploitation est analysée au regard de l'âge du pétitionnaire ou au travers de l'existence d'un repreneur.

Pour les constructions agricoles, le pétitionnaire doit être âgé de moins de 57 ans, sinon l'existence d'un repreneur doit être avérée.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction, le pétitionnaire doit être âgé de moins de 52 ans. Si le pétitionnaire a entre 52 et 57 ans, l'existence d'un repreneur³ doit être avérée.

Pour la construction ou l'aménagement d'un second logement de fonction, le pétitionnaire doit être âgé de moins de 52 ans. Dans l'hypothèse où le premier logement est occupé par un agriculteur de plus de 52 ans, un engagement doit être pris à maintenir le caractère agricole des deux logements.

³ : On entend par repreneur la personne pour laquelle la reprise de l'exploitation est engagée à court terme et dont le statut actuel est le suivant : associé exploitant, aide familial, salarié de l'exploitation, jeune en dernière année d'étude d'une formation agricole....

4. Le projet doit être localisé avec pertinence

L'implantation du futur projet doit se faire de manière pertinente par rapport à :

- la localisation des autres bâtiments existants sur le même site ;
- la localisation des autres sites de l'exploitation ;
- aux autres composantes du territoire (présence de tiers ou présence d'autres activités agricoles à proximité qui rendrait difficilement compatible le développement à long terme de l'activité, contraintes diverses...).

Pour les constructions agricoles, l'implantation du projet devra être situé **au plus près des installations de l'exploitation lorsqu'elles préexistent** pour favoriser le caractère groupé des constructions. Le bâtiment devra être installé dans un rayon de 150m. Au-delà, il sera nécessaire de justifier du choix d'implantation.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction, l'implantation de l'habitation devra se faire **au plus près des installations agricoles** qui justifient le logement. Le logement devra être installé dans un rayon de 60 mètres. Au-delà, il sera nécessaire de justifier du choix d'implantation. Il s'agit de répondre au besoin de proximité des installations agricoles et de permettre la constitution d'un ensemble bâti cohérent.

À ce titre, l'intégration de la construction d'habitation sur le site se doit d'être des plus harmonieuses, si possible dans le respect des volumes et des caractéristiques du bâti existant.

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction supplémentaire, les principes d'implantation et d'effort d'intégration au site sont les mêmes, auxquels s'ajoute la notion de proximité avec le premier logement établi. Une distance maximale de 60 mètres est requise par rapport au premier logement et au(x) bâtiment(s) justifiant la nécessité d'une présence permanente.

Il s'agit de répondre au besoin de proximité des installations agricoles et de permettre la constitution d'un ensemble bâti cohérent en limitant au mieux le mitage. De même, un soin particulier devra être porté à l'intégration paysagère.

5. Le projet doit être nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole

Le projet doit répondre à un réel besoin pour l'exploitation agricole.

Pour les constructions agricoles, sont concernés les bâtiments et installations techniques liés à l'activité d'une exploitation agricole.

Les constructions liées aux activités exercées dans le prolongement de l'acte de production sont également concernées.

La programmation et le dimensionnement de ces constructions doivent être cohérents avec les besoins identifiés sur le court et le moyen terme et les évolutions attendues sur l'exploitation.

Logement de fonction et nécessité agricole

La nature et l'ampleur de l'activité agricole déterminent la possibilité de réaliser un logement de fonction sur le site de l'exploitation en zone agricole. Il s'agit de pouvoir **répondre à des impératifs de fonctionnement** qui impliquent qu'un ou plusieurs chefs d'exploitation aient à assurer une présence permanente sur l'exploitation.

Pour la construction ou l'aménagement d'un premier logement de fonction, les activités exercées sur le site de l'exploitation doivent justifier de la **nécessité d'une présence permanente de l'exploitant** (surveillance particulière et/ou interventions très régulières).

Pour la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction supplémentaire, les activités exercées sur le site de l'exploitation doivent justifier de la **nécessité d'une présence permanente de plusieurs exploitants**.

L'ampleur de l'activité, selon la nature de celle-ci est à considérer conformément aux critères définis comme suit :

Les activités qui justifient la réalisation d'un logement de fonction

- **Les activités agricoles de productions animales, notamment les activités de naisseurs, justifient la nécessité d'assurer une présence permanente sur le site de l'exploitation** sous réserve d'une certaine ampleur des effectifs présents.
- D'autres activités **peuvent** également justifier la **nécessité d'assurer une présence permanente sur le site** de l'exploitation sous réserve d'une appréciation particulière au regard de l'importance des productions concernées, du niveau d'activité et de la dimension des installations en place :
 - les activités viticoles dans lesquelles interviennent à la fois la vinification, la mise en bouteille, leur stockage, la dégustation et la vente directe ;

Charte sur les principes de constructibilité en zone agricole

- les activités comprenant des installations fixes de séchage pour les cultures spéciales de tabac et de houblon ;
- les cultures spéciales impliquant des dispositifs techniques particuliers : cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie (maraîchage), systèmes d'irrigation, etc...
- les activités de vente directe des productions de l'exploitation significative en quantité et en durée.

Les conditions minimales d'activité permettant de justifier la construction du logement de fonction en zone agricole sont précisées dans le tableau en annexe 1.

Il est possible de justifier la construction d'un logement de fonction par le cumul de plusieurs activités.

Pour un second logement, les effectifs globaux pour chaque catégorie devront être multipliés par 1,5 pour apprécier sa nécessité.

En zone défavorisée de montagne et dans le cadre de ce protocole, toute demande de permis de construire fera l'objet d'une instruction au cas par cas.

Dimensionnement du logement de fonction et des locaux professionnels liés

Dans un souci de gestion économe de l'espace agricole, la surface plancher du logement de fonction se limite à 220 m². Cette surface pourra intégrer tout ou partie des locaux professionnels (bureaux, salles de réunion, archives, vestiaires, accueil des salariés et des stagiaires...).

Les locaux professionnels de plus grande ampleur devront faire l'objet d'une justification et être prévus en continuité des installations agricoles de l'exploitation ou intégrés à ces dernières.

3. Pour mieux expliquer et justifier le projet

→ Une fiche de renseignement explicitant la nécessité du projet en zone agricole

Une fiche de renseignement sur la nécessité du projet en zone agricole est prévue afin de permettre de mieux comprendre la situation de l'exploitation et les motivations du projet.

Cette fiche sert à démontrer le besoin de la future construction pour l'exploitation agricole. Elle constitue un relais essentiel, parfois unique, pour comprendre la situation de l'activité et reconnaître la place du projet dans la poursuite ou le développement de cette dernière.

La fiche de renseignements sur la nécessité du projet en zone agricole est un document clé dans l'instruction de la demande d'autorisation d'urbanisme.

C'est pourquoi il est important d'être précis, exhaustif et sincère dans les informations fournies.

Tout manquement à ces principes est susceptible de compromettre le bon déroulement de l'instruction du dossier et de retarder, voire remettre en cause le projet.

Le service Gestion du territoire de la Chambre d'agriculture peut aider les pétitionnaires si nécessaire au moment de compléter cette fiche.

Coordonnées Chambre: 03 88 19 17 56 (Service gestion du territoire)

03 88 19 17 17 (Chambre d'Agriculture du Bas-Rhin)

Le modèle de fiche de renseignement est consultable en annexe 3

4. Pour accompagner le pétitionnaire d'un projet en zone agricole

La Chambre d'agriculture et plus particulièrement son service Gestion du Territoire est au service des exploitants agricoles qui ont un projet de construction pour **les aider à concevoir et réaliser un projet agricole pertinent, viable et intégré.**

Compte tenu de la diversité et de la complexité des projets de construction en zone agricole, un contact avec la Chambre d'agriculture, le plus en amont possible de la procédure d'autorisation d'urbanisme est vivement conseillé.

L'instruction du permis de construire : la procédure

- a. Le pétitionnaire se procure en Mairie le formulaire de demande permis de construire adapté à sa demande ainsi que la « fiche de renseignements sur la nécessité de la construction en zone agricole »
- b. Le dossier de demande est constitué, avec ou sans l'intervention d'un architecte (obligation de recours à un architecte à partir de 800 m² de Surface Hors Œuvre Brute ou 170 m² de surface Hors Œuvre Nette pour un bâtiment agricole).
- c. En plus de l'ensemble des pièces réglementaires, le dossier complet comporte, en deux exemplaires, la « fiche de renseignements sur la nécessité de la construction en zone agricole » dûment complétée.
- d. Le dossier une fois complet est déposé en Mairie. À partir de là, cours le délai d'instruction (2 à 6 mois). Le dossier est transmis au service instructeur compétent (DDT, SDAUH, services de la Mairie,...) qui dispose d'un mois pour notifier une demande de pièce manquante le cas échéant.
- e. Le service instructeur sollicite l'avis des différents services concernés dans le cadre des consultations obligatoires et demande l'expertise de la Chambre d'agriculture et du Service Agriculture de la DDT sur la nécessité du projet pour l'exploitation agricole.
- f. Le service instructeur procède à un examen technique du dossier et à une synthèse des avis recueillis et propose une décision au Maire.
- g. Le Maire notifie en son nom ou au nom du Préfet selon ses compétences la décision au pétitionnaire.
- h. L'État exerce le contrôle de légalité

Dès la notification de l'autorisation, le pétitionnaire doit afficher la décision visible sur le terrain

Il est important conserver une copie de l'ensemble du dossier constitué, fiche de renseignements comprise

À prendre en compte également

- a. L'anticipation sur le long terme de l'évolution possible des installations en analysant les capacités de développement sur le site du projet.
- b. La pertinence du choix d'implantation du projet par rapport aux accès (sur un plan technique et réglementaire), aux vents dominants, aux terrains exploités, à l'orientation des bâtiments.
- c. La situation du projet par rapport à l'ensemble des sites préexistants de l'exploitation.
- d. La situation des accès et des réseaux selon les besoins spécifiques au projet (coût des branchements et des aménagements, accès poids lourds, sécurisation des accès, sécurité incendie...)
- e. La réglementation sanitaire qui concerne votre projet en cas d'installation d'élevage ou d'annexes à ces installations.
- f. La qualité paysagère et l'insertion du projet dans son environnement. Cela passe notamment par le respect d'une certaine harmonie dans la volumétrie et l'aspect des différents bâtiments sur le site.
- g. Les servitudes, les risques naturels et technologiques
- h. Les contraintes environnementales qui concernent le terrain d'assiette du projet (zones humides, plan de protection du hamster d'Alsace, Natura 2000...)

ANNEXE 1 : CRITERES SPECIFIQUES A LA CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE

Ce protocole contribue à préciser l'ensemble des conditions à respecter pour démontrer qu'un projet est nécessaire à l'exploitation agricole. Il n'interdit néanmoins pas d'analyser des projets spécifiques susceptibles de faire l'objet d'une instruction particulière.

Permis déposé par une société agricole

Le permis de construire doit être déposé par un chef d'exploitation. Dans le cas des sociétés agricoles, le permis de construire est déposé par la personne désignée comme représentant légal de la société agricole.

Un certificat d'affiliation à la MSA en tant que chef d'exploitation à jour précisant le statut de l'exploitant pétitionnaire ainsi que la surface exploitée après pondérations éventuelles est à fournir avec la *fiche de renseignements sur la nécessité de la construction en zone agricole*.

Dimensionnement des logements de fonction

Le logement de fonction d'un exploitant agricole peut comprendre, outre la partie privée dédiée à la vie familiale, l'espace nécessaire à la réalisation des tâches administratives de l'entreprise dans la limite de 220 m² de surface plancher.

Toute demande supérieure à ce seuil devra faire l'objet d'une justification.

Par ailleurs :

- les vides sanitaires ne pourront excéder une hauteur de 1,20m ;
- les garages de plus de 30m² devront faire l'objet d'une justification spécifique ;
- pour les combles non-aménageables, les surfaces d'une hauteur sous plafond supérieure à 1,80 mètre doivent être renseignées et justifiées.

Les installations d'accueil et d'hébergement à la ferme

Les fermes-auberge et autres installations d'accueil et d'hébergement qui permettent à l'exploitant de faire découvrir et vendre les produits de son exploitation pourront être considérées comme le prolongement de l'acte de production.

En premier lieu, le pétitionnaire devra justifier du caractère accessoire de l'activité projeté.

En ce sens, la part représentée par cette activité ne pourra excéder le tiers des revenus globaux de l'exploitation.

L'aménagement des locaux nécessaires à ces activités est réalisé en priorité dans l'enveloppe des bâtiments existants (le gîte rural isolé du site d'exploitation est à proscrire).

Charte sur les principes de constructibilité en zone agricole

Enfin, la présence d'un logement de fonction, considéré dès lors comme nécessaire au bon fonctionnement l'exploitation agricole, ne pourra être remis en cause. Sa destination initiale ne pourra être modifiée.

Conditions minimales d'activité permettant de justifier la construction du logement de fonction

Il est possible de justifier la construction d'un logement de fonction par le cumul de plusieurs activités.

Activités d'élevage	Effectifs et niveaux d'équipements
Vaches laitières	75 UGB
Vaches allaitantes	65 UGB
Bovins à l'engrais	200 BE (ICPE déclaration contrôle périodique)
Élevage de petits veaux	100 veaux de boucherie
Porcs à l'engrais	450 animaux équivalents (ICPE autorisation)
Porcs reproducteur naisseur	450 animaux équivalents (ICPE autorisation)
Élevages avicoles	20 000 animaux équivalents (ICPE déclaration contrôle périodique)
Élevages de volailles label	8 800 animaux équivalents
Élevages de coquelets	14 000 animaux équivalents
Equidés	- 40 équidés valorisés et entraînés et/ou - 15 poulinières
Ovins	200 brebis mères
Caprins	40 chèvres en production laitière avec transformation et vente directe des produits issus de l'exploitation
Autres activités	
les activités comprenant des installations fixes de séchage pour les cultures spéciales de tabac	Exploitation de 6 ha de tabac séchés sur place.
Les activités viticoles comprenant vinification, mise en bouteille et stockage des bouteilles, dégustation et vente directe	Exploitation de 6 ha de vignes

Pour les autres activités d'élevage, toute demande fait l'objet d'une instruction au cas par cas.

Pour les cultures spéciales (autres que celles renseignées dans le tableau / coefficients de pondération supérieur à 3,125) impliquant des dispositifs techniques particuliers (cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie, systèmes d'irrigation, système de séchage, etc.) et les activités de vente directe, le pétitionnaire devra justifier du besoin de sa présence permanente sur le site de l'exploitation.

ANNEXE 2 : CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE

Un projet de construction en dehors d'une zone urbanisée est envisagé :
questions préalables à se poser

I. Votre projet est-il agricole ?

Sur le caractère agricole du système de production, le Code rural et de la pêche maritime dispose à l'article L311-1 que :

« 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. »

II. Le projet est-il localisé en zone agricole ?

Pour cela, le premier réflexe est de se rendre en Mairie de la commune concernée par le projet pour prendre connaissance, s'il existe, du document d'urbanisme en vigueur.

1. Si la commune n'est pas dotée d'un document d'urbanisme ou si elle est sous le régime d'une carte communale :

Les projets qui se situent en dehors du périmètre de la carte communale ou en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune sont en zones réputées agricoles.

1.1 - Construction en dehors du périmètre constructible d'une carte communale

L'article L124-2 du Code de l'urbanisme s'applique : Extrait.

« Les cartes communales respectent les principes énoncés aux [articles L. 110](#) et [L. 121-1](#). Elles 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. »

1.2 - Construction en dehors des parties actuellement urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme.

L'article L111-1-2 du Code de l'urbanisme s'applique.

« 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 :

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.

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux 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 par le représentant de l'État dans le département 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. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission ;

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

4° 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 L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre 1er ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application. »

2. Si la commune où se situe le projet est sous le régime d'un POS ou d'un PLU :

Les projets qui se situent en zone A des PLU ou NC des POS sont en zone agricole.

L'article R.123-7 du Code de l'urbanisme s'applique, en zone A :

« Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et **à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A**. Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. »

L'article R.123-8 du Code de l'urbanisme s'applique en zone N :

« Les zones naturelles et forestières sont dites "zones N". Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison : soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ; soit de l'existence d'une exploitation forestière ; soit de leur caractère d'espaces naturels. En zone N, peuvent seules être autorisées : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière [...] »

III. Les règles d'urbanisme autorisent-elles cette construction sur la parcelle ?

Pensez à se renseigner sur d'éventuelles procédures en cours concernant l'élaboration, la modification ou la révision du document d'urbanisme. Selon l'objet et l'état d'avancement de ces procédures, il sera nécessaire d'en tenir compte dans votre projet.

1. Si la commune où se situe le projet est sous le régime d'un POS ou d'un PLU :

Une fois que la zone dans laquelle viendrait s'implanter le projet est identifiée, il faut se reporter au règlement qui s'y applique. En effet, tout type de construction n'est pas nécessairement réalisable dans cette zone et des règles spécifiques de constructibilité y sont définies (articles 1 à 14 du règlement de la zone).

2. Si la commune où se situe le projet n'est pas dotée d'un document d'urbanisme ou sous le régime d'une carte communale : Le Règlement National d'Urbanisme (RNU) s'applique.

Le RNU définit entre autres :

- les dispositions liées à l'aspect de la construction, aux risques liés à celle-ci ;
- les conditions qui concernent la desserte, l'alimentation en eau potable ou l'assainissement ;
- les règles de hauteur, d'implantation vis-à-vis des voies publiques ou des limites parcellaires.

Règlement National d'Urbanisme -Extrait du code de l'urbanisme_

Article R.111-1

Les dispositions du présent chapitre sont applicables aux constructions, aménagements, installations et travaux faisant l'objet d'un permis de construire, d'un permis d'aménager ou d'une déclaration préalable ainsi qu'aux autres utilisations du sol régies par le présent code.

Toutefois :

- a) Les dispositions des articles R. 111-3, R. 111-5 à 111-14, R. 111-16 à R. 111-20 et R. 111-22 à R. 111-24-2 ne sont pas applicables dans les territoires dotés d'un plan local d'urbanisme ou d'un document d'urbanisme en tenant lieu ;
- b) Les dispositions de l'article R. 111-21 ne sont pas applicables dans les zones de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager créées en application de l'article L. 642-1 du code du patrimoine ni dans les territoires dotés d'un plan de sauvegarde et de mise en valeur approuvé en application de l'article L. 313-1 du présent code.

Article R.111-2

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique du fait de sa situation, de ses caractéristiques, de son importance ou de son implantation à proximité d'autres installations.

Article R.111-3

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est susceptible, en raison de sa localisation, d'être exposé à des nuisances graves, dues notamment au bruit.

Article R.111-4

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

Article R.111-5

Le projet peut être refusé sur des terrains qui ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à son importance ou à la destination des constructions ou des aménagements envisagés, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé ou n'être accepté que sous réserve de prescriptions spéciales si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

Article R.111-6

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer :

- a) La réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux caractéristiques du projet ;
- b) La réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa de l'article R. 111-5.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, le projet peut n'être autorisé que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

Article R.111-7

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable peut imposer le maintien ou la création d'espaces verts correspondant à l'importance du projet.

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, l'autorité compétente peut exiger la réalisation, par le constructeur, d'aires de jeux et de loisirs situées à proximité de ces logements et correspondant à leur importance.

Article R.111-8

L'alimentation en eau potable et l'assainissement des eaux domestiques usées, la collecte et l'écoulement des eaux pluviales et de ruissellement ainsi que l'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, doivent être assurés dans des conditions conformes aux règlements en vigueur.

Article R.111-9

Lorsque le projet prévoit des bâtiments à usage d'habitation, ceux-ci doivent être desservis par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.

Article R.111-10

En l'absence de réseau public de distribution d'eau potable et sous réserve que l'hygiène générale et la protection sanitaire soient assurées, l'alimentation est assurée par un seul point d'eau ou, en cas d'impossibilité, par le plus petit nombre possible de points d'eau.

En l'absence de système de collecte des eaux usées, l'assainissement non collectif doit respecter les prescriptions techniques fixées en application de l'article R. 2224-17 du code général des collectivités territoriales.

En outre, les installations collectives sont établies de manière à pouvoir se raccorder ultérieurement aux réseaux publics.

Article R.111-11

Charte sur les principes de constructibilité en zone agricole

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives de distribution d'eau potable peuvent être accordées à titre exceptionnel, lorsque la grande superficie des parcelles ou la faible densité de construction ainsi que la facilité d'alimentation individuelle, font apparaître celle-ci comme nettement plus économique, mais à la condition que la potabilité de l'eau et sa protection contre tout risque de pollution puissent être considérées comme assurées.

Des dérogations à l'obligation de réaliser des installations collectives peuvent être accordées pour l'assainissement lorsque, en raison de la grande superficie des parcelles ou de la faible densité de construction, ainsi que de la nature géologique du sol et du régime hydraulique des eaux superficielles et souterraines, l'assainissement individuel ne peut présenter aucun inconvénient d'ordre hygiénique.

Article R.111-12

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toute nature qui doivent être épurées, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux eaux résiduaires industrielles qui peuvent être rejetées en milieu naturel sans traitement. Cependant, ce mélange est autorisé si la dilution qui en résulte n'entraîne aucune difficulté d'épuration.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles dans le système de collecte des eaux usées, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un prétraitement approprié.

Lorsque le projet porte sur la création d'une zone industrielle ou la construction d'établissements industriels groupés, l'autorité compétente peut imposer la desserte par un réseau recueillant les eaux résiduaires industrielles les conduisant, éventuellement après un prétraitement approprié, soit au système de collecte des eaux usées, si ce mode d'évacuation peut être autorisé compte tenu notamment des prétraitements, soit à un dispositif commun d'épuration et de rejet en milieu naturel.

Article R.111-13

Le projet peut être refusé si, par sa situation ou son importance, il impose, soit la réalisation par la commune d'équipements publics nouveaux hors de proportion avec ses ressources actuelles, soit un surcroît important des dépenses de fonctionnement des services publics.

Article R.111-14

En dehors des parties urbanisées des communes, le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation ou sa destination :

- a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ;
- b) A compromettre les activités agricoles ou forestières, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains faisant l'objet d'une délimitation au titre d'une appellation d'origine contrôlée ou d'une indication géographique protégée ou comportant des équipements spéciaux importants, ainsi que de périmètres d'aménagements fonciers et hydrauliques ;
- c) A compromettre la mise en valeur des substances visées à l'article 2 du code minier ou des matériaux de carrières inclus dans les zones définies aux articles 109 et suivants du même code.

Article R.111-15

Le permis ou la décision prise sur la déclaration préalable doit respecter les préoccupations d'environnement définies aux articles L. 110-1 et L. 110-2 du code de l'environnement. Le projet peut n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si, par son importance, sa situation ou sa destination, il est de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

Article R.111-16

Une distance d'au moins trois mètres peut être imposée entre deux bâtiments non contigus situés sur un terrain appartenant au même propriétaire.

Article R.111-17

Lorsque le bâtiment est édifié en bordure d'une voie publique, la distance comptée horizontalement de tout point de l'immeuble au point le plus proche de l'alignement opposé doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Lorsqu'il existe une obligation de construire au retrait de l'alignement, la limite de ce retrait se substitue à l'alignement. Il en sera de même pour les constructions élevées en bordure des voies privées, la largeur effective de la voie privée étant assimilée à la largeur réglementaire des voies publiques.

Charte sur les principes de constructibilité en zone agricole

Toutefois une implantation de la construction à l'alignement ou dans le prolongement des constructions existantes peut être imposée.

Article R.111-18

A moins que le bâtiment à construire ne jouxte la limite parcellaire, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à trois mètres.

Article R.111-19

Lorsque, par son gabarit ou son implantation, un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux prescriptions de l'article R. 111-18, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de cet immeuble avec ces prescriptions, ou pour des travaux qui sont sans effet sur l'implantation ou le gabarit de l'immeuble.

Article R.111-20

Des dérogations aux règles édictées dans la présente sous-section peuvent être accordées par décision motivée de l'autorité compétente, après avis du maire de la commune lorsque celui-ci n'est pas l'autorité compétente.

En outre, le préfet peut, après avis du maire, apporter des aménagements aux règles prescrites par la présente sous-section, sur les territoires où l'établissement de plans locaux d'urbanisme a été prescrit, mais où ces plans n'ont pas encore été approuvés.

Article R.111-21

Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Article R.111-22

Dans les secteurs déjà partiellement bâtis, présentant une unité d'aspect et non compris dans des programmes de rénovation, l'autorisation de construire à une hauteur supérieure à la hauteur moyenne des constructions avoisinantes peut être refusée ou subordonnée à des prescriptions particulières.

Article R.111-23

Les murs séparatifs et les murs aveugles apparentés d'un bâtiment doivent, lorsqu'ils ne sont pas construits avec les mêmes matériaux que les murs de façades principales, avoir un aspect qui s'harmonise avec celui des façades.

Article R.111-24

La création ou l'extension d'installations ou de bâtiments à caractère industriel ainsi que de constructions légères ou provisoires peut être subordonnée à des prescriptions particulières, notamment à l'aménagement d'écrans de verdure ou à l'observation d'une marge de reculement.

ANNEXE 3 : FICHE DE RENSEIGNEMENT AGRICOLE