Liste indicative des informations et documents pouvant permettre de démontrer la nécessité d'un projet de construction pour une exploitation agricole.

A joindre à une demande de permis de construire.

© Conception graphique : Chambre d'Agriculture 31

► **Justifier l'existence d'une activité agricole**, en fournissant :

- Une attestation MSA récente, le numéro PACAGE

► **Justifier la viabilité économique de l'exploitation**, en fournissant :

- dans le cas d'un projet d'installation, une étude économique de marché ou toute autre information démontrant la viabilité économique de l'exploitation
- **Une description de l'exploitation** (SAU totale, productions…) accompagnée d'un **document graphique permettant de localiser les surfaces exploitées, le siège et les bâtiments d'exploitation** en précisant éventuellement les surfaces en pleine propriété et les surfaces en location (sur fond de plan cadastral, carte IGN ou vue aérienne selon possibilités).

► **Justifier que le projet est nécessaire à l'exploitation et à cette fin :**

- Fournir un argumentaire démontrant que **le projet répond à un besoin nouveau ou à une évolution de l'exploitation.**
- Apporter des éléments démontrant **qu'il n'existe pas sur l'exploitation des bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin :** joindre un plan localisant l'ensemble des bâtiments de l'exploitation et précisant leur affectation.
- Lorsque **le projet n'est pas situé à proximité du siège ou des autres bâtiments d'exploitation**, expliquer les raisons de cet éloignement.
- Dans le cas **d'un bâtiment destiné au logement des animaux**, préciser le type d'élevage et la taille du cheptel.
- Dans le cas **d'un bâtiment destiné au stockage**, préciser le type de stockage, les quantités à stocker (ex : 150t. de blé, 60t. de colza + engrais…) et les surfaces de bâtiments qui y sont consacrées
- Dans le cas **d'un hangar**, préciser la liste détaillée du matériel à abriter.
- Dans le cas de **la construction ou de l'aménagement d'un logement nouveau**, démontrer la nécessité pour l'occupant d'être logé sur l'exploitation agricole afin d'assurer une présence humaine permanente et rapprochée pour la surveillance d'animaux, de cultures sensibles ou de matériel particulier. L'implantation du logement sera justifiée par la proximité du bâtiment technique ou des parcelles nécessitant une surveillance.
- Dans le cas **d'un projet concernant la diversification d'une exploitation**, décrire le projet et démonter qu'il s'agit bien de la diversification d'une activité agricole existante.
- Dans le cas **d'un projet qui comporte une installation de production d'énergie photovoltaïque**, préciser la puissance totale de l'installation (en KWc), le nom de l'exploitant de la centrale (s'il est différent du demandeur) et le type de contrat liant le demandeur et l'exploitant de la centrale.
- Apporter tout autre élément que le demandeur juge utile pour justifier la nécessité du projet au regard des besoins de l'exploitation agricole.

Nota : Il est important de mentionner les coordonnées téléphoniques et internet du demandeur sur le formulaire de demande (cerfa) afin de faciliter l'instruction par les services. Des précisions ou informations complémentaires peuvent être demandées par téléphone ou mail.

Rappel des règles générales de constructions en zone agricole et recommandations aux demandeurs de permis de construire pour l'élaboration de leur dossier

AGRICULTURES & TERRITOIRES
CHAMBRE D'AGRICULTURE HAUTE-GARONNE

Chambre d'Agriculture Haute-Garonne
Pôle Territoires
Tél. : 05.61.10.43.01
Web : www.agriculture31.com

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE LA HAUTE-GARONNE

Direction Départementale des Territoires de la Haute-Garonne
Mail : courrier.ddea-31@equipement-agriculture.gouv.fr
Web : www.haute-garonne.equipement-agriculture.gouv.fr

RAPPEL RÉGLEMENTAIRE

Le Code de l'Urbanisme fixe les règles d'utilisation du sol dans les zones agricoles : ces zones sont soit délimitées par les documents d'urbanisme des communes (zones A des Plans Locaux d'Urbanisme PLU ou zones NC des anciens POS), soit situées en dehors des zones constructibles pour les communes dotées d'une carte communale ou celles soumises au Règlement National d'Urbanisme.

La règle générale est qu'une zone agricole est une zone de production, protégée en raison de son potentiel agronomique, biologique ou économique : elle est donc, par nature, inconstructible. Par dérogation à cette règle, des «constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole» (bâtiments techniques ou fonctionnels) peuvent être autorisées en zone agricole.

Ces constructions admises par dérogation sont souvent strictement encadrées -voire complètement interdites- par l'application d'un règlement d'urbanisme local (POS ou PLU) ou d'autres règlements relatifs à la sécurité et la salubrité publique[1]. Enfin, dans les communes dotées d'un document d'urbanisme (POS ou PLU), le changement de destination de bâtiments agricoles existants n'est possible que dans des conditions bien précises[2].

[1] Par exemple , les distances d'éloignement par rapport aux constructions occupées par des tiers ou à usage professionnel, à respecter pour les constructions soumises aux dispositions du Règlement Sanitaire Départemental (RSD) ou aux Installations Classées Pour l'Environnement (ICPE) : cela concerne essentiellement les bâtiments d'élevage.

[2] Dans les communes dotées d'un POS ou PLU, le changement de destination en zone agricole n'est possible que si le bâtiment présente un intérêt architectural ou patrimonial et s'il est identifié sur le document graphique du POS ou PLU. De plus, le changement de destination envisagé ne doit pas compromettre l'exploitation agricole. Dans les communes au RNU ou dotées d'une carte communale, le changement de destination est plus largement admis. Par exemple, un gîte rural est considéré comme un édifice hôtelier et non agricole : sa création en zone agricole relève donc d'un changement de destination du bâtiment agricole d'origine.

Les bâtiments et installations admis en zone agricole

Les constructions -neuves ou par aménagement de bâtiments existants- sont considérées comme «nécessaires à l'exploitation agricole» lorsqu'elles relèvent de l'une des deux catégories suivantes :

Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole, généralement destinés :

- Au stockage ou à la transformation de la production de l'exploitation (silos, aires d'ensilage, cuvage, ateliers de transformation, etc.).
- A l'abri et au stockage du matériel agricole utilisé sur l'exploitation.
- A l'élevage et à l'abri d'animaux (stabulations, porcheries, poulaillers, étables, bergeries, etc.).
- A des activités de valorisation directe de la production agricole par l'exploitant et participant à son revenu : point de vente de la production, table d'hôtes, tourisme à la ferme, etc.

Les bâtiments à usage de logement destiné exclusivement à des personnes...

… aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'exploitation, celles-ci ne pouvant être assurées par d'autres moyens qu'une présence physique.

L'aménagement d'un bâtiment existant en zone agricole, pour une destination autre que celles mentionnées ci-dessus, ne pourra être admis que si un changement de destination du bâtiment est possible (voir note au bas de la page précédente).

L**e dossier de demande de permis de construire pourra utilement comporter tout élément permettant de justifier les points suivants**, qui seront examinés lors de l'instruction pour apprécier la nécessité de la construction pour l'exploitation :

- **Le projet doit concerner une exploitation réellement agricole[3], pérenne et économiquement viable.** De plus, l'unité foncière du projet doit correspondre à celle de l'exploitation agricole.
- **Le projet de construction doit répondre à un besoin agricole nouveau,** qui s'explique par une évolution récente ou prévisible de l'exploitation, et qui ne peut absolument pas être satisfait par les constructions existantes sur l'exploitation. Le projet doit être proportionné au besoin nouveau.
- **Le projet de construction doit être économe en espace :** l'aménagement ou l'extension de bâtiments existants doivent être privilégiés. Les constructions neuves projetées doivent former un ensemble bâti cohérent et continu avec les bâtiments existants : toute autre implantation devra être justifiée par des considérations techniques d'exploitation.
- **La création et l'implantation d'un logement doivent être justifiées** par l'existence d'un bâtiment technique entraînant un besoin nouveau de surveillance et/ou de protection permanentes.

Il est vivement recommandé d'utiliser la liste inscrite au verso de ce document pour fournir, dans le dossier de demande de permis de construire, les informations et documents permettant d'expliquer en quoi le projet répond à un besoin pour l'activité agricole.

[3]Activités ou installations n'étant pas considérées comme relevant de l'activité agricole (liste non exhaustive): paysagiste, entretien de parcs et jardins, entreprise de travaux agricoles, vente de bois, élagueurs, activité de gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacles, commercialisation de produits agricoles qui ne sont pas directement issus de l'exploitation considérée, hébergement hôtelier (gîtes ruraux).

Avertissement :

Les conseils donnés ci-après n'ont pas de valeur réglementaire : ils ont pour seul objectif d'attirer l'attention des constructeurs, au moment de la constitution de leur dossier, sur des points qui posent souvent problème lors de l'instruction des demandes.

RECOMMANDATIONS AUX CONSTRUCTEURS EN ZONE AGRICOLE

Justifier, dans la demande de permis, la nécessité du projet de construction pour l'exploitation agricole.

Seules peuvent être admises en zone agricole des constructions nécessaires à l'exploitation agricole. La notion essentielle de «nécessité pour l'exploitation» est évaluée au cas par cas et à partir des éléments fournis dans le dossier de demande de permis de construire. C'est pourquoi il est vivement recommandé d'ajouter au dossier de demande toutes les informations et tous les justificatifs qui permettront à l'autorité compétente de se prononcer sur ce point.

Le bâtiment doit être implanté dans le respect du paysage dans lequel il s'inscrit

Dans un paysage, apparaissent toujours des lignes directrices qui l'orientent, le calent, le dessinent : il s'agit du relief (courbes de niveaux), du réseau hydraulique ou d'infrastructures, des bâtiments, des boisements et de la végétation existants,…. Un bâtiment nouveau devra être implanté en tenant compte de sa perception par rapport au bâti existant (hameau, village), éviter les implantations en crête et les terrassements, notamment dans les pentes, suivre les lignes directrices du paysage, préserver la végétation existante et, si besoin, être accompagné de plantations nouvelles qui peuvent venir opportunément caler le bâtiment dans le paysage existant.

Recommandations sur l'implantation et la conception des bâtiments agricoles

Volumes, choix des couleurs et des matériaux

Les bâtiments agricoles sont souvent de grande taille : lorsque l'usage le permet, le fractionnement du projet en plusieurs volumes plus petits peut favoriser l'insertion paysagère du projet et faciliter des évolutions ultérieures. Le choix des pentes de toiture, la composition des façades, la création de soubassements peuvent atténuer le caractère massif d'un bâtiment. Enfin, le choix des couleurs, l'utilisation de matériaux locaux (maçonneries locale ou terre, bardage bois,…) permettront également de réduire l'impact visuel d'un bâtiment dans le paysage.

Pour aller plus loin : se référer au document «*L'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage-Guide méthodologique*» édité par la Chambre d'Agriculture et le CAUE de Haute-Garonne.