



Règles d'autorisation des constructions nécessaires à l'exploitation agricole

TERMINOLOGIE

L'exploitation agricole

- Arrêté du 20 septembre 1993 relatif à la terminologie de l'Agriculture :

"entreprise, ou partie d'une entreprise, constituée en vue de la production agricole et caractérisée par une gestion unique et des moyens de production propres".

Nota :

1. Il n'existe pas en France de définition juridique de l'exploitation agricole. Celle-ci est généralement une entreprise, le plus souvent à forme individuelle, mais elle peut parfois constituer l'atelier agricole d'une entreprise à vocation plus large (par exemple : porcherie annexée à une laiterie, exploitation agricole annexée à un établissement hospitalier ou scolaire).

2. Il est admis en général qu'une exploitation agricole doit avoir une dimension minimale afin de la distinguer du simple jardin familial. La statistique agricole française fixe ce minimum à un hectare de polyculture ou son équivalent économique.

3. Certains réservent l'expression d'entreprise agricole aux exploitations les plus grandes ou les plus dynamiques, ce qui peut être source de confusion.

- Statistique Agricole (Ministère de l'Alimentation de l'Agriculture et de la Pêche)

Au sens de la statistique agricole, l'exploitation agricole est définie comme : *"Unité économique et de production"* qui remplit simultanément les trois conditions suivantes :

- elle réalise des produits agricoles,
- elle atteint ou dépasse une certaine dimension :
 - . 1 hectare de SAU (Superficie Agricole Utilisée),
 - . sinon, 20 ares de cultures spécialisées,

- . sinon, présence d'une activité suffisante de production agricole estimée en effectif d'animaux, en surface de production ou en volume de production ;
- elle est soumise à une gestion courante indépendante.

Le siège de l'exploitation (source Agreste - La statistique agricole)

"La localisation d'une exploitation est définie par son siège. Le siège de l'exploitation est, par convention, le bâtiment principal de l'exploitation ou, lorsqu'il n'y a pas de bâtiment agricole, la parcelle agricole la plus importante qui se trouve sur le territoire de la commune où est située la majeure partie des terres agricoles de l'exploitation. Ce n'est pas le domicile du chef d'exploitation, sauf si ce domicile se confond avec le bâtiment principal d'exploitation.

Dans la plupart des cas, une exploitation agricole s'identifie à une unité juridique, ou légale, unique. Cette unité juridique correspond à une personne physique pour une exploitation individuelle et à une personne morale pour une forme sociétaire. Plusieurs unités juridiques peuvent être regroupées en une seule exploitation".

Le chef d'exploitation (cf arrêté du 20 septembre 1993 relatif à la terminologie de l'agriculture)
"est la personne physique qui assure la gestion courante et quotidienne de l'exploitation.

Il s'agit de la personne qui prend les décisions au jour le jour. Dans le cas d'une forme sociétaire, où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient, par convention celle qui assure la plus grande part de responsabilité, les autres personnes étant définies comme des co-exploitants".

Article L 311-1 du code rural

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou à 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 culture 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. Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L 722-1 et L 722-20.

DEFINITION DES CONSTRUCTIONS NECESSAIRES A L'EXPLOITATION

Comment justifier le caractère "nécessaire à l'exploitation agricole" d'un bâtiment ?

- 1 - Les bâtiments agricoles proprement dits, c'est-à-dire les constructions fonctionnelles nécessaires aux exploitations ;
- 2 - Les logements des personnes dont la présence est nécessaire à l'exploitation.

Deux principes essentiels

Dans le cadre de l'instruction d'une demande de permis de construire :

1°) ce n'est en aucun cas la qualité du demandeur qui est prise en considération.

Le droit de construire est attaché au terrain et l'on ne peut autoriser ou refuser une construction en zone agricole au motif que le demandeur est ou non agriculteur ;

2°) le code de l'urbanisme précise expressément le contenu de la demande de permis de construire.

En dehors des informations et des pièces réglementairement exigées, toute demande complémentaire constituerait un abus de pouvoir et entraînerait une fragilité juridique de la décision.

■ Les bâtiments agricoles

Selon le code de l'urbanisme :

- dans les zones agricoles des PLU dites "zone A", et des POS, dites "zones NC" ;
- dans les zones non constructibles des cartes communales et hors des parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de document d'urbanisme, **sont seules autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et à la mise en valeur des ressources naturelles.**

Principe :

Tout type de bâtiment agricole pourra être autorisé sous réserve qu'il présente un lien de **nécessité** directe pour une exploitation agricole.

Critères pouvant justifier cette nécessité :

a) Projet rendu nécessaire pour les besoins de l'activité agricole existante ou à venir :

- existence d'une exploitation sur le site du projet,
- création d'une exploitation par la seule construction de bâtiments techniques permettant la mise en place de l'activité de production,
- transfert d'une exploitation totale ou progressive.

b) Nécessité de la construction sur la parcelle choisie :

- l'implantation doit être étudiée en regroupant la construction nouvelle avec les bâtiments déjà existants sur l'exploitation afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, éviter les mitages, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitation de tiers ;
- le terrain d'implantation du bâtiment est le même que l'unité foncière de l'exploitation ;
- l'exception au principe de regroupement avec le bâti existant doit être justifiée par des impératifs techniques liés :
 - . à la fonctionnalité du projet au regard de l'activité agricole,
 - . à la préservation de l'intérêt architectural et paysager du patrimoine bâti et de l'environnement naturel du siège existant,
 - . à l'anticipation d'éventuels conflits de voisinage et plus largement à la recherche de consensus entre l'activité agricole et les zones habitées.

c) Cohérence du type de bâti envisagé :

- la superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées,
- le bâtiment sera fonctionnel et adapté à l'activité agricole exercée,
- il sera recherché une intégration paysagère du projet en tenant compte du bâti existant, de la topographie de la parcelle, de la desserte de la parcelle, de la présence ou non de réseau ...

■ Le logement

Principe :

Une construction (ou création) de logement en zone agricole est une dérogation soumise à condition. Le demandeur doit justifier de la nécessité d'une surveillance permanente et rapprochée de l'exploitation matérialisée, en général, par un ou plusieurs bâtiments d'exploitation.

Critères pouvant justifier cette construction :

a) Nécessité d'une présence humaine permanente et rapprochée de l'exploitation :

- surveillance d'animaux,
- cultures fragiles nécessitant une intervention humaine (serres horticoles, ...),
- surveillance de matériel d'exploitation sophistiqué, coûteux, fragile, situé en permanence sur l'exploitation,
- temps de travail (horaires journaliers importants sur plusieurs périodes de l'année, travail le week-end, ...).

b) L'existence d'une exploitation agricole au moment de la décision sur la demande de logement :

- le demandeur doit être exploitant agricole à titre exclusif ou principal, ou démontrer d'un projet à l'appui de sa demande ;
- lorsque le logement est justifié par l'existence d'un bâtiment agricole (surveillance), il ne pourra être autorisé que si les bâtiments d'exploitation sont déjà construits, ou si leur construction fait l'objet de la même demande globale.

c) L'absence de logement existant sur l'exploitation et la création d'un seul logement par exploitation :

- en règle générale un seul logement par exploitation,
- à titre exceptionnel, un deuxième logement pourra être admis en cas de reprise totale ou partielle d'une exploitation et lorsque l'exploitant actuel occupe toujours un logement existant,
- pour les exploitations sociétaires, avec démonstration de nécessité pour l'exploitation, un logement de fonction supplémentaire pourra être autorisé pour les membres du GAEC ou de l'EARL.

d) Choisir une implantation ne concourant pas à mitiger le territoire agricole :

- l'habitation doit être implantée à proximité du siège d'activité de l'exploitation et ne doit pas créer de mitage de l'espace agricole environnant.
Pour éviter ce mitage, elle sera localisée dans l'ensemble formé par les bâtiments constituant le siège de l'exploitation ou sur une parcelle contiguë à ces bâtis. Sera évitée toute construction sur un îlot agricole séparé du siège de l'exploitation par une route, un ruisseau ou tout autre élément naturel ou obstacle physique.
- en cas d'exploitation comportant plusieurs sites d'activités ou un bâtiment d'exploitation isolé (atelier hors sol par exemple), le logement peut être admis à proximité de celui-ci, sous réserve d'une présence nécessaire importante (taille significative de l'élevage présent sur le site) et de non mitage de l'espace agricole environnant.
- tout projet d'habitation qui, plus ou moins directement, va conduire à l'arrivée de tiers à l'agriculture doit être évité, car toute habitation occupée par des tiers génère toujours un périmètre de contraintes pour l'activité agricole et devient source de conflits de voisinage.

C'est ainsi que l'exploitant agricole qui dispose déjà (en propriété ou en location) d'une maison d'habitation sur le site de l'exploitation ne peut être autorisé à en construire une autre. Il en est de même pour les exploitants à la retraite ou préparant leur retraite.

ACTIONS DES DIFFÉRENTS ACTEURS :

Association Départementale des Maires :

- élaborera, avec l'appui de la DDT, une action de formation à destination des élus afin de partager et diffuser la doctrine définie par la fiche.
- incitera les maires à formuler un avis écrit motivé sur les demandes et à orienter des demandeurs vers un CU préalable.

Chambre d'agriculture :

- portera la doctrine arrêtée par la fiche,
- justifiera dans les avis de la nécessité avec l'exploitation agricole,
- motivera les avis avec notamment le potentiel des bâtiments existants (ratio),
- insistera sur l'importance du volet paysager auprès des porteurs de projets.

Direction Départementale des Territoires :

- diffusera la doctrine dans le cadre de l'association de l'Etat,
- participera à l'action de vulgarisation ou de formation sur ce thème,
- orientera les porteurs de projet vers l'architecte et le paysagiste-conseil.



**Le Préfet
de l'Aveyron**

Cécile POZZO di BORGIO

**Le Président
de l'Association
Départementale des
Maires de l'Aveyron**

Jean-Louis GRIMAL

**Le Président
de la Chambre
d'agriculture
de l'Aveyron**

Jacques MOLIERES