

Préfet de la Drôme

Direction départementale des territoires

Service Agriculture

Pôle Structures et Crises

Affaire suivie par : Jean-Luc FAGOT

Tél. : 04 81 66 80 56

Tél. : 04 81 66 80 54

courriel : jean-luc.fagot@drome.gouv.fr

**COMMISSION DEPARTEMENTALE DE LA
CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES (CDCEA)**

Méthodologie d'analyse
des demandes de permis de construire en zone agricole
concernant les habitations et les bâtiments agricoles

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme réserve la possibilité de construire en zone agricole aux seules constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole. Toute autre construction y est par conséquent interdite. Le permis de construire est donc nécessairement lié à l'exploitation agricole et non à la personne exerçant l'activité. Cette note a pour objectif de partager des **critères d'analyse** des demandes de permis de construire, qui constituent un **faisceau d'indices permettant d'apprécier la nécessité au regard de l'agriculture**. Ces critères ont été dégagés en tenant compte de la jurisprudence existante qui indique la tendance dominante à prendre en considération dans l'analyse. La présente note sera donc amenée à évoluer en fonction de l'évolution des textes législatifs et réglementaires et de la jurisprudence.

Ce document présente une méthodologie d'analyse des demandes de permis de construire en zone agricole pour les bâtiments d'exploitation et les habitations : il s'agit d'un **outil d'aide à l'analyse**.

Il sera complété ultérieurement pour les bâtiments à vocation touristique et les logements de salariés.

Les champs d'application de la présente note sont les suivants :

- **Les demandes de PC en communes soumises au RNU susceptibles de consommer de l'espace agricole** doivent faire l'objet d'un examen en CDCEA. Au regard du nombre important de permis et de la nécessité de s'inscrire dans les délais contraints prévus par le code de l'urbanisme pour l'instruction de ces demandes (2/3 mois), il serait matériellement difficile de soumettre chaque dossier de ce type à la CDCEA.
De ce fait, il a été décidé de se donner des éléments d'analyse partagés par l'ensemble des membres de la CDCEA permettant au service instructeur (DDT) de proposer pour une part significative des dossiers un avis au regard du critère de consommation de l'espace agricole.
La CDCEA sera tenue informée des avis donnés à ce titre, pour les dossiers qui ne seraient pas présentés en séance.
- **Pour les communes bénéficiant de document de planification (cartes communales, PLU, POS), les règlements de ces documents s'appliquent, sans avis de la CDCEA sur les permis. Les orientations de la présente note seront utilisées pour formuler l'avis de l'Etat sur les permis dans les zones agricoles au regard des besoins de l'activité agricole.**

1 - Critère de recevabilité de la demande : l'existence d'une activité agricole professionnelle

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise. Le code de l'urbanisme parle d'exploitation agricole et l'article L.311-1 du Code Rural définit l'activité agricole : « *sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise 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 dans le prolongement de l'acte de production constituant les opérations se situant après le cycle biologique, c'est à dire en aval de la production agricole (transformation, conditionnement, vente de produits uniquement élevés ou cultivés au sein de l'exploitation sans activité de revente) peuvent être considérées comme relevant de l'activité agricole.

Ne sont pas traitées à ce stade les activités qui ont pour support l'exploitation qui sont des activités réalisées sur le site géographique de l'exploitation mais utilisant des moyens étrangers à l'exploitation (ex : activité touristique, entreprise de travaux agricole,...).

L'exploitation agricole peut être définie comme: « *entité économique et technique sur laquelle est exercée une activité agricole , au sens de l'article L311-1 du code rural* »

L'existence d'une activité agricole conditionne la recevabilité de la demande. Ne sont pas considérées comme activités agricoles, notamment les activités suivantes :

- entreprises de travaux agricoles et forestiers
- élagueurs
- paysagistes
- prise en pension de chevaux

Doit être aussi pris en considération **l'importance de l'activité agricole**, ainsi :

- **les cotisants solidaires sont exclus**
- **l'agriculteur doit être affilié à la MSA**
- **l'agriculteur doit exercer à titre principal, et éventuellement, dans le cadre d'une installation progressive ou de projets de construction pour les bâtiments d'exploitation, à titre secondaire**

La zone agricole est par nature inconstructible. Toute construction y est par conséquent interdite sauf si elle est justifiée par les nécessités de l'exploitation agricole.

2 - Critère d'éligibilité de la demande concernant la construction d'une maison d'habitation

La nécessité d'une habitation, considérée comme un logement de fonction, est justifiée par **des soins constants, une présence continue, permanente et rapprochée.**

Tant pour les activités d'élevage que pour les productions végétales, elle devra être justifiée suivant **trois critères cumulatifs** :

1 – des raisons qui justifient de la nécessité d'habiter sur place au regard de la nature et la fréquence des tâches à accomplir en fonction des productions ou des équipements présents sur l'exploitation, la justification de la non possession par l'exploitant d'une habitation sur place ou à proximité. La nécessité d'habiter sur place ne doit pas être comprise comme un simple élément de confort.

2 - de la viabilité économique et de la pérennité de l'exploitation (ex PDE), ainsi :

- la construction des bâtiments nécessaires au bon fonctionnement de l'exploitation doit être achevée (déclaration d'achèvement de travaux, photos du bâtiment ou par tout autre moyen prouvant la réalité des constructions);
- l'activité du demandeur doit avoir commencé de façon effective;
- pour les créations d'exploitation, à l'exception des exploitations d'élevage, le permis de construire pour une habitation ne peut être obtenu que 3 ans au moins après le démarrage de l'activité agricole du demandeur;
- le demandeur ne doit pas être à moins de 5 ans de l'âge de départ légal à la retraite.

3 – de la taille de l'exploitation

En cas d'exploitations sous forme sociétaire, le nombre de logements sur l'exploitation doit être en rapport avec l'importance de l'activité. De plus, il convient d'établir un distinguo selon la nature de l'activité pratiquée.

• Activité d'élevage

Pour les exploitations d'élevage dont la taille atteint **la SMI, soit 20 Ha de surface pondérée**, la nécessité d'une habitation peut être envisagée.

Exception sera faite pour les élevages caprins si l'exploitation dispose d'un tiers de la SMI en polyculture élevage et d'un cheptel de 32 chèvres avec production de fromages fermiers ou 64 chèvres avec commercialisation de lait.

• Activité de production végétale

Pour les exploitations de productions végétales dont la taille est supérieure à 2 SMI, soit 40 Ha de surface pondérée, la nécessité d'une habitation peut être envisagée.

Compte tenu de la complexité de chaque demande, le respect de ces critères constitue autant d'éléments tendant à étayer le caractère nécessaire à l'exploitation agricole de la construction mais ne constitue en aucun cas un système de validation automatique de toutes les demandes de construction correspondantes : **le respect de ces critères constitue un faisceau d'indices permettant d'apprécier la nécessité de cette construction.** La fiche de renseignement validée en CDCEA permettra d'apprécier les raisons qui justifient la nécessité d'habiter sur place ainsi que l'effectivité et la viabilité de l'activité agricole.

3 - Critère d'éligibilité de la demande concernant la construction d'un bâtiment d'exploitation ou dans le prolongement de l'acte de production (transformation, conditionnement, commercialisation uniquement des produits animaux ou végétaux de l'exploitation)

Trois conditions cumulatives sont à respecter pour que le projet puisse être considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole :

- **dimensions et formes adaptées aux besoins** (actuels ou en projet) des activités de l'exploitation et non sur dimensionnées
- **conception adaptée à l'usage** auquel il est destiné
- **taille de l'exploitation au moins égale à la ½ SMI**

4 - Critère d'éligibilité de la demande concernant l'implantation des constructions (maisons d'habitation, bâtiment d'exploitation ou dans le prolongement de l'acte de production)

L'emplacement doit être le plus approprié au fonctionnement de l'exploitation et répondre à l'objectif de gestion économe de l'espace agricole et ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole.

- **Implantation nécessaire à l'exploitation agricole et donc nécessairement proche de cette exploitation**

La nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance. Un bâtiment isolé ou déconnecté du restant de l'exploitation ou sans liaison fonctionnelle établie est sans nécessité du point de vue de l'exploitation agricole.

Les constructions doivent **s'implanter en priorité à proximité immédiate du siège d'exploitation** (en veillant toutefois à respecter les aires d'exercice, les passages pour les engins, et dans des situations topographiques justifiées les possibilités d'extension des bâtiments d'exploitation) **de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.**

En cas de manque justifié de place dans l'enceinte de l'exploitation, la construction pourra être localisée sur une parcelle contiguë, la plus proche possible du siège

Enfin, en cas de manque justifié de place dans l'enceinte de l'exploitation et de l'impossibilité justifiée de localisation sur une parcelle contiguë, la localisation à proximité immédiate d'un bâti existant dans un rayon de 300 mètres du siège pourra être envisagé.

Pour les bâtiments d'exploitation, les projets de constructions qui ne s'implantent pas à proximité immédiate du siège de l'exploitation de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments liés à l'exploitation devront justifier des contraintes techniques ou réglementaires ou de situations exceptionnelles.

Ainsi, au titre de la nécessité pour l'exploitation agricole, les projets doivent être économes en foncier agricole, constituer un ensemble cohérent avec le reste des bâtiments et à proximité immédiate des autres bâtiments d'exploitation ou de zones urbanisés et ne pas aggraver les conditions d'exploitation du parcellaire agricole.

- **Lutte contre le mitage**

En-dehors des parties urbanisées des communes, le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants et il ne doit pas compromettre les activités agricoles, notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains en AOC ou IGP ou comportant des équipements spéciaux importants ainsi que des périmètres d'aménagements fonciers ou hydrauliques.

Cette disposition n'est pas directement applicable sur le territoire des communes dotées d'un PLU ou d'un document d'urbanisme dont le règlement ne fait pas référence à la lutte contre le mitage.