Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
Unité pilotage, expertise, conseil, animation en ADS - 01 60 32 13 34

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

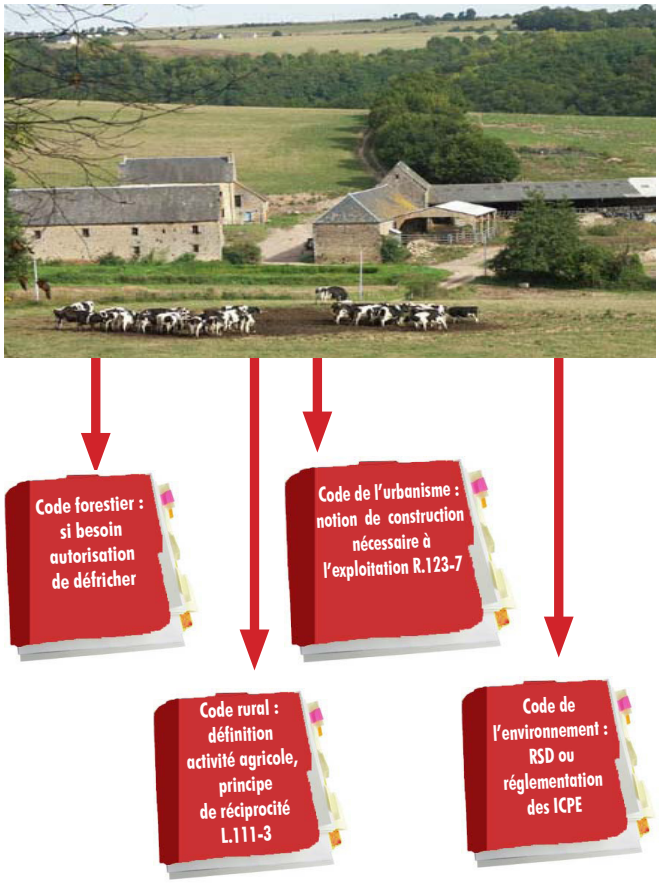
C'Permis 77

Constructions agricoles

n° 21
octobre 2014

Les constructions agricoles
Rappel législatif et réglementaire

Un projet de construction agricole doit répondre simultanément à plusieurs réglementations



Un projet de construction agricole doit être réalisé dans le cadre d'une activité agricole

Qu'est-ce que l'activité agricole ?

En vertu de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche 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 ».

Ainsi, à titre d'exemple, les activités suivantes ne sont pas considérées comme activités agricoles, car ne correspondant pas à une étape d'un cycle biologique :

- paysagiste, entretien des parcs et jardins
- prise en pension "pure" d'animaux (sans support d'exploitation, sans cycle biologique...)
- entreprise de travaux forestiers : abattage, débitage et vente de bois.

Les étapes nécessaires au déroulement du cycle biologique correspondent notamment aux cycles saisonniers essentiels aux cultures et/ou à l'élevage.

Les activités dans le prolongement de l'acte de production c'est-à-dire les opérations se situant après le cycle biologique, en aval de la production agricole (transformation, conditionnement, vente de produits uniquement élevés ou cultivés au sein de l'exploitation sans activité de revente, méthanisation si 50% des matières premières sont issues de l'exploitation) peuvent être considérées comme relevant de l'activité agricole.

Quelles sont les constructions autorisées en zone agricole ?

L'article R.123-7 du code de l'urbanisme énonce « seules sont autorisées en zone agricole :

- 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...»

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole

- des constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serres, silos, locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation…)
- des bâtiments complémentaires et nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage (hangar, grange...)
- des constructions destinées au logement **sous certaines conditions : présence permanente nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.**

Les constructions nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics

- antenne de télécommunications, château d'eau, éoliennes, antennes, infrastructures... dans la mesure où ces installations ne compromettent pas l'activité agricole du fait de leur importance.

Cependant tous les équipements collectifs n'ont pas leur place en zone agricole (équipements scolaires, sportifs, culturels...) dans la mesure où notamment ils portent atteinte au caractère agricole de la zone.

PROCEDURE

En vertu des l'articles L.111-1-2, L.123-1-5 (PLU) du code de l'urbanisme : pour certains projets de constructions agricoles (situés hors parties actuellement urbanisées en règlement national d'urbanisme et changement de destination en PLU...) la consultation de la **commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF)** est obligatoire lors de l'instruction des autorisations d'urbanisme. Cette procédure fera l'objet d'un **C'PERMIS spécifique.**

Comment aborder l'instruction d'un permis de construire en zone agricole au regard du caractère de nécessité ?

Seuls certains types de projets peuvent être autorisés en zone agricole. **Deux critères sont à déterminer** :

- **la qualité d'exploitant agricole à titre principal**
- **le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité agricole.**

(Questions/réponses du ministère de l'égalité des territoires et du logement n°04736 du 14 février 2013)

la qualité d'exploitant agricole à titre principal

Le demandeur doit exercer une **activité agricole à titre principal et non à titre accessoire**.

Les critères suivants peuvent être retenus :

- revenus tirés de l'exploitation agricole (≈ + de 50%)
- superficie de la propriété (CE n°115757 du 18/06/1993)
- taille de l'installation (CE n°97282 du 12/11/1990)...

le critère de « nécessité »

Pour tout projet, le demandeur doit démontrer que la construction est indispensable au maintien ou à l'extension d'une activité agricole ou que l'absence d'une construction compromet l'activité agricole. **Le pétitionnaire développe ses arguments dans la demande ou sur une notice détaillée**.

Quelques exemples :

- un hangar : la demande peut être motivée par le fait que ce dernier est essentiel au stockage et au dépôt de matériel
- la construction d'une serre peut être essentielle à la préservation de certaines cultures (maraîchage, pépinière…)

L'exploitant doit donc démontrer que l'implantation d'un bâtiment sur le site est non seulement liée mais nécessaire au fonctionnement de son exploitation. Le bâtiment doit être utilisé pour le stockage de la production, et non pour une activité accessoire (CE n°95089 du 5 mai 1993).

La nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance.

Ainsi, le pétitionnaire pourra choisir les justificatifs les plus adaptés selon la nature de l'exploitation et justifier de :

- **l'existence de l'exploitation** : attestation MSA, relevé parcellaire, diplôme de l'exploitant…
- **viabilité de l'exploitation** : surface suffisante pour démontrer de la viabilité économique de l'exploitation (pièces comptables, étude prévisionnelle technico-économique, plan de développement de l'exploitation…)
- **nécessité de la construction pour les besoins de l'exploitation agricole** : la notice de renseignement peut faire apparaître les productions pratiquées, celles éventuellement envisagées en développement, les bâtiments déjà utilisés avec leur fonction et leur localisation, l'absence de certains locaux répondant aux besoins...
- **pertinence de la localisation du bâtiment** : l'implantation du bâtiment doit être réfléchie en regroupant les bâtiments de l'exploitation pour réduire la consommation d'espaces agricoles et limiter les déplacements. La localisation doit être pertinente au regard des autres sites de l'exploitation et des composantes du territoire (contraintes diverses, présence de tiers...)
- **la cohérence du bâtiment envisagé** : la superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées et le bâtiment doit être fonctionnel (accès, ouvertures…)

INSTRUCTION
des demandes d'autorisation d'urbanisme

Il est préconisé de consulter la DDT/ Service agriculture et développement rural (SADR) pour analyser :

- **la notion d'activité agricole**
- **la qualité de l'exploitant agricole**
- **le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité agricole...**
- **la qualité paysagère et l'insertion du projet dans son environnement** : respect d'une certaine harmonie dans la volumétrie et l'aspect des différents bâtiments sur le site (couleurs, matériaux, plantations ...)

Cette consultation est non obligatoire, il s'agit d'un appui d'aide à la décision.

L'avis du SADR ne doit pas être visé dans l'arrêté de permis de construire, mais doit fonder la décision de l'autorité compétente.