


LA CHARTE AGRICULTURE ET URBANISME DE LA SEINE-ET-MARNE

Les Bonnes pratiques...

...Agissons ensemble !



SOMMAIRE

	Pages
<input type="checkbox"/> Pourquoi une charte ?	3
<input type="checkbox"/> Contexte et diagnostic Seine et Marnais	5
<input type="checkbox"/> Les fiches pratiques 	
☛ Les éléments de définition d'une exploitation agricole et d'exploitant agricole	7
☛ Les éléments justifiant du caractère de nécessité pour l'exploitant agricole (* document élaboré par la chambre d'agriculture et de la DDT de Seine-et-Marne (janvier 2013))	11
☛ Dispositions législatives et réglementaires	17
☛ L'insertion paysagère des bâtiments agricoles	19
☛ Définition de la partie actuellement urbanisée de la commune	25
<input type="checkbox"/> Annexe table de concordance recodification code urbanisme	26
<input type="checkbox"/> Les fiches techniques C'Permis 	
☛ Les constructions agricoles, rappel législatif et réglementaire	
☛ Le logement en zone agricole	
☛ Constructions et installations équestres en zone agricole	
☛ Unités de méthanisation	
☛ La règle de réciprocité- bâtiments d'élevage	
☛ Le changement de destination des bâtiments en zone agricole	

Retrouvez ces documents en téléchargement sur le site internet des services de l'État



POURQUOI UNE CHARTE ?

L'agriculture en Seine-et-Marne dispose d'**atouts humains** et **fonciers** qui en font **un secteur économique structuré, performant et permettant des productions de qualité.**

Pour autant, la **terre**, qui demeure le principal outil de travail du monde agricole et forestier est une **ressource rare** et non renouvelable. Aujourd'hui, il nous appartient collectivement de ne pas ponctionner impunément cette ressource, au risque de l'épuiser.

La préservation du foncier contribue à la viabilité économique des exploitations. Ces exploitations ont toutefois besoin d'investir pour maintenir leurs performances et leur compétitivité, et se développer. Leur stratégie d'entreprise peut donc nécessiter de construire des bâtiments agricoles sur ce foncier par ailleurs préservé dans son principe, ou encore d'en transformer l'usage dans un objectif de diversification d'activités. Il s'agit donc de concilier deux objectifs a priori antagonistes, mais pourtant complémentaires aux yeux d'un agriculteur : préserver le foncier et bâtir sur ce même foncier.

C'est pour rechercher des solutions opérationnelles qu'**une démarche partenariale a été conduite entre l'État, l'union des maires de Seine-et-Marne et la chambre d'agriculture de Seine-et-Marne.**

Un groupe de travail piloté par la direction départementale des territoires réunissant l'ensemble des partenaires a ainsi travaillé avec l'objectif d'encadrer la construction en zone agricole et d'apporter une sécurité juridique aux autorisations d'urbanisme instruites majoritairement par les communes depuis le 1^{er} juillet 2015.

Le résultat de ce travail a été regroupé dans la présente charte qui doit s'imposer comme le guide des bonnes pratiques en urbanisme en zone agricole en Seine-et-Marne.

Ce document, qui apporte des **réponses concrètes** à la question des constructions en zone agricole, se veut d'abord un outil opérationnel pour les différents acteurs. Outre le fait d'accompagner les professionnels du monde agricole dans leur démarche de construction, il constitue également une véritable **aide à la décision** des élus, des services instructeurs des collectivités territoriales, et des services de l'État.

Outil pédagogique et document d'appui et de conseil, il a pour finalité 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 s'adresse :

- ✓ **aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole**, pour les éclairer sur la réglementation de plus en plus complexe et évolutive ;
- ✓ **à tous les porteurs de projets** comme outil de communication, de conseil et d'orientation dans la prise de décision ;
- ✓ **aux élus locaux et à leurs services instructeurs** pour leur apporter une aide à la décision dans le cadre de l'instruction des permis de construire.

Cette charte n'a pas de valeur réglementaire, mais elle invite **tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble** dans une même logique de **gestion économe de l'espace** et de **pérennisation de l'activité agricole** sur notre territoire.

Cette charte est évolutive, ses rédacteurs entendent fructifier la dynamique ainsi engagée, en adaptant et complétant ce contenu en fonction de l'actualité législative, réglementaire et jurisprudentielle.

Cette Charte sera portée à la connaissance du plus grand nombre.

Les signataires expriment la volonté commune de rechercher une utilisation plus économe de l'espace tout en permettant de mieux appréhender les enjeux liés à la construction, pour une gestion équilibrée de l'espace agricole en Seine-et-Marne.

Les signataires s'accordent sur le nécessaire équilibre entre :

- ✓ l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole pour stopper le mitage des zones agricoles afin de préserver le potentiel de production seine-et-marnais et le développement des communes et agglomérations,
- ✓ le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant, et les préoccupations environnementales,
- ✓ l'installation, l'évolution des exploitations agricoles pour le développement d'une agriculture économiquement et socialement viable et la nécessité d'implanter sur le territoire d'autres infrastructures et d'autres activités qui peuvent avoir besoin d'intégrer de nouvelles obligations.

L'État s'engage à :

- ✓ faire respecter les principes de valeur législative et réglementaire pour une gestion économe de l'espace, notamment à travers la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers,
- ✓ veiller dans le cadre de l'élaboration des documents d'urbanisme à la bonne prise en compte des enjeux agricoles de la commune ou du groupement de communes (consommation économe des espaces, circulation des engins agricoles, reconversion du bâti existant, respect des paysages...)

Les communes ou groupements de communes, représentés par l'Union des Maires de Seine-et-Marne, s'engagent à :

- ✓ à accompagner la profession agricole dans la mise en place de procédures environnementales vertueuses, ayant pour objectif de préserver la ressource eau, en quantité (nappes aquifères) comme en qualité (diminution de l'usage de produits phytosanitaires) et dans l'adaptation au réchauffement climatique dans le respect de la viabilité économique des exploitations,
- ✓ à soutenir les démarches de diversification des agriculteurs seine et marnais et les circuits courts : agriculture maraîchère, production bio, apiculture, sylviculture, matériaux bio sourcés, méthanisation, ...
- ✓ appliquer le principe d'une gestion économe de l'espace à toutes les procédures d'élaboration des documents d'urbanisme et dans le cadre des autorisations d'urbanisme ,
- ✓ associer la profession agricole à l'élaboration des documents d'urbanisme et établir un diagnostic de l'activité agricole et engager une politique foncière pour anticiper et compenser les impacts sur l'agriculture mutualiser dans un cadre intercommunal, notamment au travers des SCOT ou des PLU intercommunaux, les projets de développement d'habitat et d'activités ,
- ✓ tenir compte des contraintes de l'agriculture dans les aménagements,
- ✓ sensibiliser la population au respect du monde agricole.

Les organisations professionnelles agricoles, représentées par la Chambre d'Agriculture de Seine-et-Marne, s'engagent à :

- ✓ participer à la concertation sur la prise en compte de l'agriculture dans les documents de planification,
- ✓ partager le territoire et permettre de répondre aux besoins de développement,
- ✓ promouvoir une agriculture respectueuse de l'environnement
- ✓ développer les actions de communication sur l'activité agricole auprès des habitants.

Les signataires de la présente charte :

- ✓ marquent la volonté commune de travailler ensemble de façon concertée
- ✓ s'engagent à mettre en application les principes définis, à les expliquer et les promouvoir auprès de tous les acteurs de terrain et porteurs de projets
- ✓ s'engagent à faire vivre la charte dans le cadre du groupe de travail dédié, animé par la DDT, qui pourra proposer des adaptations visant à la rendre plus opérationnelle et des compléments pour l'actualiser et l'enrichir.

Le préfet de Seine-et-Marne



Jean-Luc MARX

La présidente de l'Union des Maires
de Seine-et-Marne



Valérie LACROUTE

Le président de la Chambre
d'Agriculture



Thierry BONTOUR



PRÉFET DE
SEINE-ET-MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES



CONTEXTE ET DIAGNOSTIC SEINE-ET-MARNAIS

Depuis ces quarante dernières années, la Seine-et-Marne qui représente plus de 49% de l'espace de l'Île-de-France, s'est profondément transformée sous l'effet d'une urbanisation et d'un développement accélérés. Sa population a ainsi plus que doublé, passant de **650 000 habitants** en 1968 à plus de **1 354 000 habitants** aujourd'hui.

Jamais un département n'avait connu un essor et une transformation aussi rapides, entraînant des besoins en matière d'équipements, d'infrastructures et de services sans cesse grandissant mais imposant également une pression inédite sur l'équilibre des espaces naturels et agricoles et la physionomie des paysages.

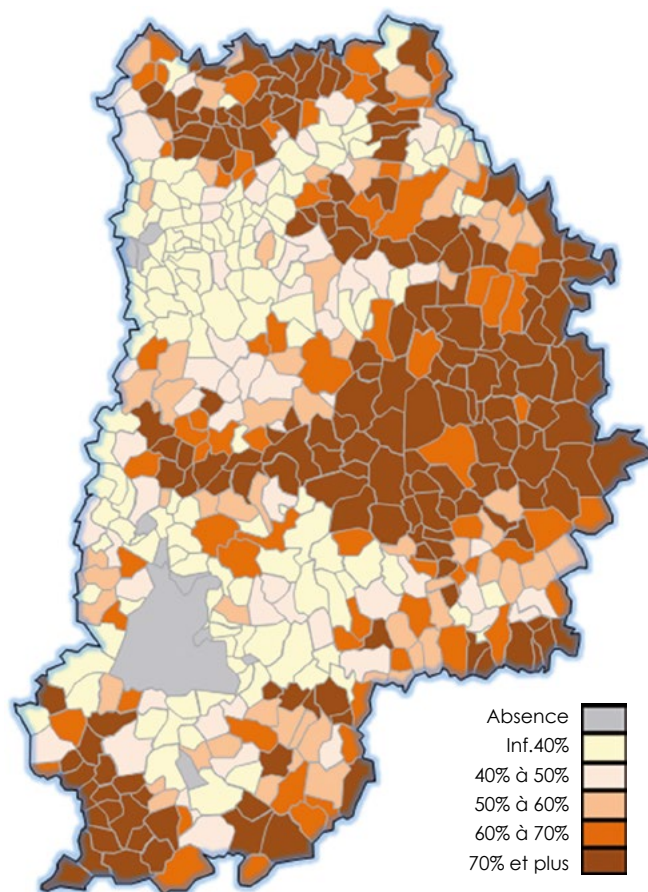
L'étalement urbain grandissant et les grandes infrastructures sont à l'origine de fortes pressions péri-urbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles. Le taux d'artificialisation des terres agricoles est important et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination. Le mitage met également en danger les exploitations agricoles elles mêmes, pas tant par l'espace qu'il consomme que par ses effets indirects :

- ✓ il génère des tensions liées à une cohabitation d'usages difficilement compatibles,
- ✓ il entraîne surtout, mécaniquement une hausse du prix du foncier jouxtant les habitations, qui devient difficilement accessible aux agriculteurs et pèse lourdement dans les charges de l'exploitation,
- ✓ il s'accompagnera inéluctablement, dans les années à venir, de prescriptions environnementales de plus en plus contraignantes imposées aux exploitants à proximité des habitations,
- ✓ les grandes infrastructures qui quadrillent l'espace et les aménagements de voirie urbaine compliquent les circulations agricoles.

La transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement et, parallèlement, les exploitations, nouvelles ou existantes peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

La Seine-et-Marne est un grand département agricole

La Seine-et-Marne est un territoire empreint d'une forte composante rurale. Sur 590 000 hectares, le département compte 338 700 hectares de surfaces agricoles. Ce caractère rural lui confère une place à part au sein de l'une des plus grandes régions urbaines d'Europe. Aujourd'hui avec près de 339 000 hectares, l'agriculture seine-et-marnaise couvre 57% du territoire départemental. Les 43% restants se partagent entre les bois et forêts, (25%) et les surfaces urbanisées, (18%).



Source : registre parcellaire graphique anonyme 2013

Dans l'Est, le Nord et le Sud du département, la surface agricole utile (SAU) représente encore très souvent plus de 70% de la superficie communale. Ce pourcentage passe sous les 30% dans les secteurs fortement urbanisés de l'Ouest de la Seine-et-Marne.

Une activité économique majeure

Les exploitations « grandes cultures » sont dominantes dans le département :

- ✓ les grandes cultures représentent plus de 80% des exploitations ;
- ✓ les exploitations avec élevage 11%,
- ✓ les spécialisés 6 %, (c'est-à-dire les maraîchers, arboriculteurs et horticulteurs).

Ainsi la Seine-et-Marne compte 2 515 entreprises agricoles, dont :

✓ grandes cultures	83%
✓ spécialisées	4%
✓ élevage	5%
✓ élevage/cultures	6%
✓ autres	2%

Une surface agricole moyenne par exploitation de 143 hectares dont :

- ✓ 154 hectares de SAU en moyenne pour les exploitations de grande culture
- ✓ 60% des exploitations ont plus de 100 ha de SAU

Actifs dans les exploitations (hors saisonniers) :

✓ exploitants et co-exploitants	3 310
✓ autres actifs familiaux	895
✓ salariés permanents	1 495

Le développement des circuits courts et des nouvelles formes d'agriculture

- ✓ de 140 à 160 producteurs seine-et-marnais exercent la vente directe à la ferme, en bord de route, sur les marchés ou les foires,
- ✓ une quinzaine d'AMAP (associations pour le maintien d'une agriculture paysanne),
- ✓ une dizaine de producteurs concernés par l'opération paniers fraîcheurs dans les gares soit 600 paniers par semaine dans 17 gares,
- ✓ une dizaine de cueillettes à la ferme dont 4 « chapeaux de paille »,
- ✓ enfin pour l'agriculture biologique, à ce jour, 91 producteurs certifiés et en conversion pour plus de 4 200 hectares.

L'agriculture, moteur de l'attractivité économique et touristique

Image de marque du territoire et qualité de vie au quotidien sont des facteurs déterminants du choix d'implantation des entreprises. Ils sont étroitement liés au maintien d'une agriculture vivante sur l'ensemble du département. L'attractivité touristique de notre territoire est aussi liée à ses paysages, ses ressources naturelles, sa gastronomie (Brie de Melun, de Meaux, de Coulommiers, ...) qui sont produits par le travail quotidien des agriculteurs.

Sans l'agriculture, le maintien de cet environnement économiquement favorable représenterait un coût difficilement supportable pour la collectivité.

Des paysages sans cesse recréés par l'agriculture

L'agriculture tient une place essentielle dans la création, l'entretien et l'évolution des paysages de Seine-et-Marne. Les espaces agricoles, composant plus de 50% du territoire départemental :

- ✓ mettent en perspective les massifs boisés,
- ✓ constituent un écrin pour les villes et villages et le bâti de caractère,
- ✓ assurent le maintien des coupures urbaines.

Les corps de ferme, par leur majesté et leur impact visuel, marquent fortement le paysage de chaque village.

L'agriculture de Seine-et-Marne, une chance pour la biodiversité

La préservation des espaces agricoles et de la diversité des productions favorisent le maintien d'une biodiversité à la fois domestique (les variétés cultivées, les espèces élevées) et naturelle. Chaque production entretient un écosystème associé et contribue à maintenir, en complément des espaces naturels qui ont leurs propres écosystèmes, des corridors écologiques indispensables à la survie de bien des espèces.

Les espaces agricoles, indispensables à la gestion des risques naturels

Le département de Seine-et-Marne est particulièrement concerné par les risques d'inondation. Il apparaît clairement que l'agriculture est un partenaire essentiel dans la prévention et la gestion de ces risques.

En effet, un espace urbanisé est un espace imperméabilisé, alors qu'un espace entretenu par un agriculteur est un espace protégé et protecteur. Lorsque le risque survient, c'est encore les espaces agricoles et naturels qui sont mis à contribution : les champs d'expansion des crues permettent de limiter les hauteurs et débits d'eau dans les espaces urbanisés.

Conclusion

Trois certitudes demeurent :

- ✓ le foncier est une ressource rare, précieuse et fragile,
- ✓ l'artificialisation des terres agricoles est un processus irréversible,
- ✓ le monde de demain aura un besoin impérieux de terres de haute qualité agronomique pour se nourrir.

Trois certitudes suffisantes pour mobiliser tous les appuis et outils disponibles pour faire les choix les plus pertinents.

Les constructions autorisées en zone agricole :

Seules peuvent être autorisées « les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole » ainsi que les « constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics, dès qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice de l'activité agricole ». (Article R.123-7 du code de l'urbanisme).



Cette formulation apporte trop peu de précisions pour cerner les limites de cette exception. De plus, l'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise. Seule l'activité agricole est définie par le code rural.

Ainsi, pour justifier de la faisabilité de son projet, le pétitionnaire (c'est-à-dire la personne qui dépose une demande de permis) doit argumenter sur :

- ✓ la nature agricole du projet,
- ✓ la nécessité de construire ce bâtiment pour le fonctionnement de son exploitation (rapport avec l'activité, le type de culture, ...).

Les activités agricoles :

« 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 agricole, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. Il en est de même des exploitations de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exception 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 d'exploitations agricoles. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite... » article L.311-1 du code rural.



Le tableau ci dessous distingue les principales activités agricoles ou non.

	Activité agricole	Activité non agricole
Activités en lien avec des végétaux ou des animaux	maîtrise et exploitation d'un cycle biologique (animal, végétal) : polyculture, maraîchage, arboriculture, horticulture, pépinière, élevage bovin, caprin, ovin ...	activités de services ou de loisirs : paysagistes, élagueurs, entreprises de travaux, ventes de bois, golf, entretien de parcs et jardins, etc.
Activités dans le prolongement de l'acte de production	transformation et conditionnement des produits de la ferme en fromages, confitures, charcuteries, vente directe des produits de la ferme	coopérative, industrie agroalimentaires, etc.

Définition d'un exploitant agricole :

La viabilité économique des exploitations est primordiale pour définir l'exploitation agricole et différencier les activités professionnelles des activités de loisirs. Pour cela le législateur, dans la nouvelle loi du 13 octobre 2014 dite loi d'avenir sur agriculture, a fixé un nouveau seuil pour la reconnaissance de la qualité d'agriculteur (qui remplace les critères de surface minimum d'installation) : l'activité minimum d'assujettissement (AMA). L'AMA est atteinte lorsqu'est remplie l'une des conditions suivantes :

- ✓ **la superficie mise** en valeur est au moins égale à la surface minimale d'assujettissement (SMA) compte tenu, s'il y a lieu, des coefficients d'équivalence applicables aux productions agricoles spécialisées,
- ✓ **le temps de travail** nécessaire à la conduite de l'activité est, dans le cas où l'activité ne peut être appréciée selon la 1^{ère} condition, au moins égal à 1 200 heures par an,
- ✓ **le revenu professionnel** de la personne est au moins égal à l'assiette forfaitaire applicable aux cotisations d'assurance maladie, invalidité et maternité lorsque cette personne met en valeur une exploitation dont l'importance est supérieure au seuil de déclenchement de la cotisation solidaire et qu'elle n'a pas fait valoir ses droits à la retraite.

A terme, une inscription au registre des actifs agricoles, administré par les chambres d'agriculture agissant en qualité de centre de formalités des entreprises et alimenté par les données de la mutualité sociale agricole (MSA), permettra de disposer d'une liste de l'ensemble des chefs d'exploitation reconnu comme actifs agricoles.

Dans l'attente de ce registre et du décret d'application pour préciser la surface minimum d'assujettissement, l'exploitant agricole pourra justifier sa demande par sa surface minimum d'installation, sa filiation à l'AMEXA, ou son relevé MSA.

Pour mémoire et dans l'attente de la définition de la SMA, rappel des surfaces minimum d'installation en Seine-et-Marne (arrêté préfectoral n°2007.DDAF.SAAF.142) :

• polyculture-élevage	40	ha
• arboriculture fruitière.....	8	ha
• cultures légumières de plein champ	8	ha
• cultures légumières irriguées et cultures maraichères de plein air	2	ha
• cultures maraichères sous abri non chauffée	1	ha
• cultures maraichères sous serres chauffées.....	0,50	ha
• cultures florales de plein air	1,60	ha
• cultures florales sous abri non chauffées	0,50	ha
• cultures florales sous serres chauffées	0,25	ha
• pépinières	5	ha
• endives	5	ha
• vignes à appellation « champagne »	1,50	ha

Le projet de construction doit démontrer un vrai besoin pour l'exploitation agricole, aussi trois conditions cumulatives à remplir pour établir la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole sont nécessaires :

- ✓ le projet concerne une exploitation agricole
- ✓ le projet porte sur une exploitation viable
- ✓ le projet est nécessaire à l'exploitation agricole.

Voir fiche technique de demande de construction ou d'installation agricole (éléments justifiant la nécessité pour l'exploitation agricole).

Présentation des critères pour l'obtention d'une autorisation de construction de bâtiment pour les activités équinnes :



Depuis la loi du 23 février 2005, l'article L.311-1 du code rural qualifie d'activités agricoles, les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Plusieurs dispositions encadrent les conséquences de cet article sur les règles d'urbanisme. S'il n'y a que des chevaux, le seuil de 10 têtes semble pertinent pour qualifier l'élevage d'exploitation agricole. En outre, un logement ne peut être autorisé que si la nécessité de proximité peut-être démontrée. En l'espèce, les soins à apporter aux animaux, notamment la présence de femelles reproductrices, peuvent être avancés. Voir tableau de la circulaire DGFAR/SDEA/C2007-5014 en date du 21 mars 2007.

Présentation des critères pour l'obtention d'une autorisation de construction de bâtiment destiné à la vente directe :

Le demandeur doit être agriculteur. La construction de ce type de bâtiment peut être autorisée en zone agricole si les produits commercialisés sur place en « vente directe » sont issus en majorité de l'exploitation ou d'exploitations de proximité. Le dimensionnement et l'équipement du local de vente doivent être adaptés aux produits commercialisés. Pour limiter le mitage de l'espace agricole, le bâtiment doit être positionné dans un secteur présentant déjà des constructions agricoles ou autres. A l'inverse, toute demande de construction dans un secteur isolé et ne contenant aucune construction doit être soigneusement argumentée.



Présentation des critères pour l'obtention d'un permis de construire d'un logement en zone agricole :

Quatre critères principaux ont été définis :

Premier critère : être exploitant agricole en activité

- ✓ référence à l'article L.311-1 du code rural et attestation de l'AMEXA dans l'attente de l'inscription généralisée au registre des actifs agricoles
- ✓ pour la problématique des chevaux : 10 chevaux minimum dont une poulinière

Deuxième critère : prouver la viabilité économique de l'exploitation agricole

- ✓ avoir au moins 1 SMI ou équivalence SMA
- ✓ s'inscrire dans un projet pérenne (ne pas être à moins de 5 ans de la retraite)

Troisième critère : avoir une localisation appropriée

- ✓ répondre aux objectifs technico-économiques attendus en termes de fonctionnalité, d'accès ... répondre à une gestion économe de l'espace agricole
- ✓ répondre à une bonne intégration paysagère (celle-ci étant d'ailleurs contenue dans le document d'urbanisme communal)
- ✓ être situé en adéquation et à proximité des bâtiments d'exploitation (maximum à 150 mètres sauf réglementation spécifique contraire)

Quatrième critère : être nécessaire à l'exploitation agricole

- ✓ besoin d'assurer une présence rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation, motivé par le temps de travail et la nature des activités (vols et vandalismes en recrudescences)
- ✓ créer le logement postérieurement aux bâtiments professionnels ou concomitamment.



**Ce document a été élaboré par la chambre d'agriculture
et la direction départementale des territoires de Seine-et-Marne
(janvier 2015)**

Dossier de :

- Permis de construire
- Déclaration préalable
- Certificat d'urbanisme opérationnel

Commune et lieu dit du projet de construction.....
.....

Le demandeur et son lien avec l'exploitation

Identification du demandeur

NOM

Adresse complète du siège d'exploitation

.....

.....

Identification de l'exploitant

NOM du chef d'exploitation (ou du gérant).....

Adresse (si différente du siège d'exploitation).....

.....

Type d'affiliation au régime agricole (joindre l'attestation d'affiliation) :

- chef d'exploitation à titre principal
date d'installation.....
- chef d'exploitation à titre secondaire
préciser l'activité principale.....
- jeune agriculteur
date d'installation
- inscription au Registre des Actifs Agricoles
préciser la date.....

Date de naissance du chef d'exploitation (ou du gérant).....

L'exploitation

Identification de l'exploitation

Statut juridique de l'exploitation

- Exploitation individuelle
 - Exploitation sociétaire
 - GAEC
 - EARL
 - SCEA
 - Autre
- nombre d'associés (exploitants).....

NOM de la structure actuelle.....

Adresse du (des) associé(s) exploitants

N° SIRET..... N° PACAGE.....

Caractéristiques de l'exploitation

Superficie de l'exploitation.....

Nombre de salarié (en UTH).....

Activités de l'exploitation / nature de production

Surfaces significatives par type d'activité.....

Cheptel (nature et nombre / quantités).....

Dans le cas d'activités équestres :

Type d'activités (dressage, entraînement, exploitation en course, prise en pension et gardiennage, centre équestre, ...).....

Nombre d'équidés.....

Nombre de « femelles reproductrices ».....

Revenu net annuel agricole dégagé supérieur ou égale à 1 SMIC oui non

Dans le cas d'activités agricoles autres (magasin de vente, méthanisation, plateforme de compostage, ...) :

Description de l'activité.....

Quelle part représente cette activité dans la structure globale ?.....

Part (des produits) provenant de votre production

Revenu net agricole supérieur ou égal à 1 SMIC..... oui non

Caractéristiques de l'exploitation

Bâtiments installations	Superficie	Usages actuels (grange, élevage, hors sol, installation de chauffage ou frigorifique, local de vente ou conditionnement, habitation, gîtes, etc...)	Surface éventuelle de panneaux photovoltaïques	Nature (pierre, métallique...)
A				
B				
C				
...				

(joindre un extrait cadastral)
faisant apparaître à la fois les bâtiments/installation existants (A,B,C,...) et le projet (1,2,3,..)

Le projet de construction(s) ou d'installation(s)

Les bâtiments ou installations nouveaux

- hangar serre logement autre

Bâtiments installations nouveaux	Superficie	Usages	Surface éventuelle de panneaux photovoltaïques à installer
1			
2			
3			
...			

Le bâtiment (ou l'installation) relève-t-il (elle) :

- du règlement sanitaire départemental du régime des installations classées

Dans le cas des bâtiments d'élevage

Existe-t-il une habitation de tiers à proximité

- oui non

si oui, à quelle distance.....

Localisation des bâtiments

Bâtiments installations	Le bâtiment est situé au siège d'exploitation : (oui / non)	Distance par rapport au bâtiment agricole le plus proche	
		de l'exploitation	d'une autre exploitation
1			
2			
3			
...			
...			
...			
...			

Si un bâtiment n'est pas situé au siège d'exploitation, à quelle distance en est-il ?.....

Pourquoi.....

Contexte du projet

Le projet de construction(s) correspond-il à une évolution de l'exploitation ?

oui

non

si oui, surfaces supplémentaires d'exploitation.....
pour quelles cultures.....
nombre d'animaux supplémentaires.....
installation (date).....
autres (préciser).....

La (les) construction(s) est (sont)-elle(s) destinée(s) à remplacer un (ou des) bâtiment(s) existant(s) ?

oui

non

si oui, indiquer la nouvelle affectation des bâtiments existants :
n° du bâtiment..... usages.....
n° du bâtiment..... usages.....
n° du bâtiment..... usages.....

S'il s'agit de serres :

Le chiffre d'affaires moyen de l'exploitation sur les trois dernières années.....

Le chiffre d'affaires prévisionnels du (des) nouveau(x) bâtiment(s).....

S'il s'agit de photovoltaïque (uniquement sur bâtiment) :

Puissance totale créée à l'occasion du projet.....

Puissance déjà installée (éventuellement).....

L'exploitant de l'installation photovoltaïque est-il :

le demandeur du permis de construire ou de la déclaration préalable

l'exploitant

autre

L'exploitation de l'installation photovoltaïque sera-t-elle :

propriétaire du bâtiment

propriétaire de la parcelle portant le bâtiment

autre

Type de contrat liant l'exploitant agricole et l'exploitant de l'installation photovoltaïque

S'il s'agit de logement de fonction :

Existe-t-il des bâtiments réutilisables sur l'exploitation

oui

non

Préciser.....

Motivations du projet de construction

Causes du départ du logement actuel

Distance de l'actuel logement au regard du siège d'exploitation

Distance du futur logement au regard du siège d'exploitation

Le projet de logement correspond-il à une évolution de l'exploitation ?

oui

non

si oui, préciser laquelle

Le changement de destination d'un bâtiment existant au regard de l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme

.....
Référence du bâtiment dans le tableau du paragraphe 2 (A, B, C, ...)

Utilisation actuelle.....

Nouvelle utilisation.....

Motif de la transformation.....

Existe-t-il un bâtiment d'élevage à proximité

oui

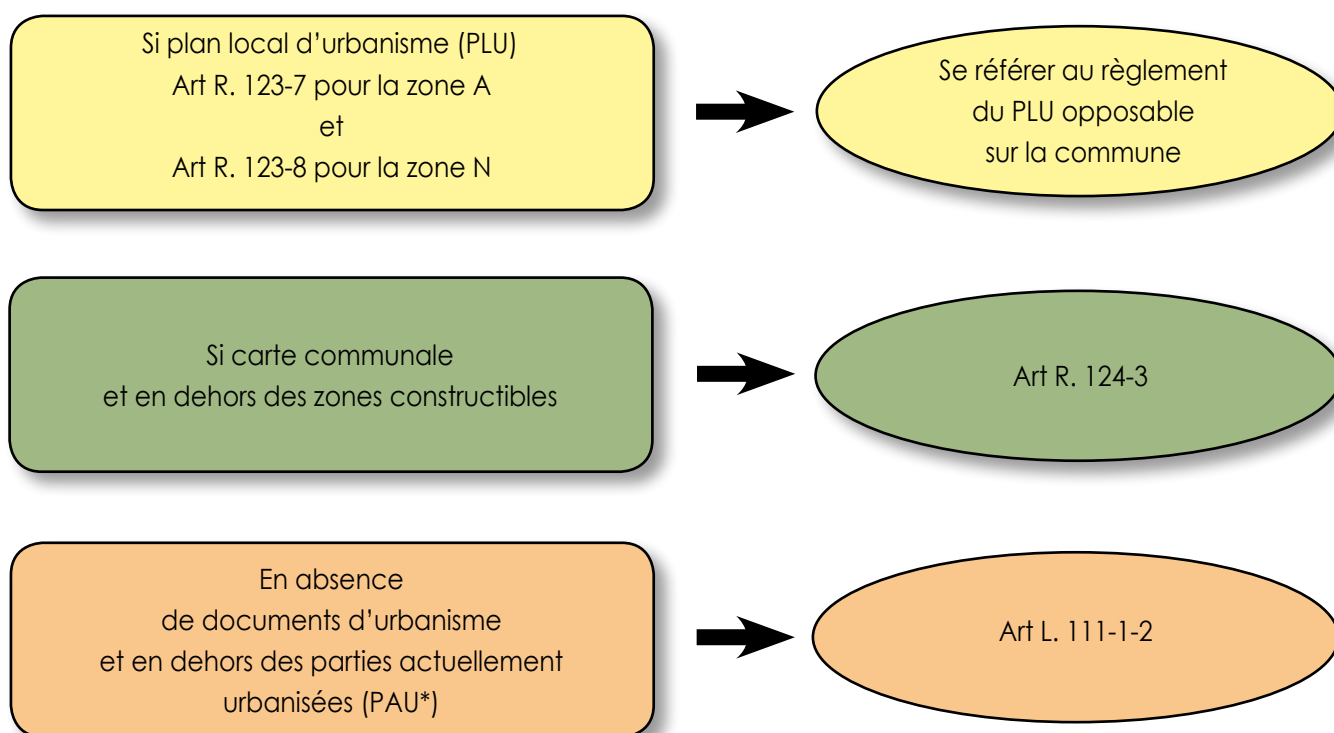
non

si oui, à quelle distance.....

Références techniques, législatives et réglementaires :

- ✓ loi ALUR (article 157), Loi LAAAF (article 25 qui modifie l'article 157 de la loi ALUR), article L. 123 -1-5 du code de l'urbanisme
- ✓ article R. 123-7 du code de l'urbanisme
- ✓ fiche technique ALUR du ministère du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité : « constructibilité en zones agricoles et naturelle »
- ✓ décret n°2015- 482 du 27 avril 2015 (définition juridique des résidences démontables)
- ✓ loi n°2015-990 du 6 août 2015 pour la croissance, l'activité et l'égalité des chances économiques (dite loi MACRON) possibilité d'annexes à l'habitation dans les zones A et N (article 80)
- ✓ guide pour la prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme édité par la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France (DRIEE).

Documents d'urbanisme :



* cf fiche pratique sur la définition de la PAU

Quelques définitions :

Secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL)

En application de l'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme, le règlement du PLU peut, à **titre exceptionnel**, délimiter dans les zones naturelles, agricoles ou forestières des **STECAL** dans lesquels peuvent être autorisés :

les projets expressément admis par la loi ALUR :	<ul style="list-style-type: none">● les aires d'accueil des gens du voyage● des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage● des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs
les autres projets possibles :	la loi ne précise pas les autres constructions possibles à l'intérieur des STECAL. Il appartient comme auparavant à l'autorité compétente en matière de document d'urbanisme, en fonction des besoins et des circonstances locales, de fixer le contenu possible des STECAL

La notion de changement de destination :

Il y a changement de destination lorsqu'un bâtiment existant passe d'une des neuf catégories définies par l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme, à une autre de ces catégories : **l'habitation, l'hébergement hôtelier, les bureaux, le commerce, l'artisanat, l'industrie, l'exploitation agricole ou forestière, la fonction d'entrepôt, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.**

Afin d'apprécier s'il y a ou non un changement de destination, il convient donc d'examiner la destination de la construction, puis de qualifier la destination du projet. À noter que les locaux accessoires d'un bâtiment (annexes) sont réputés avoir la même destination que le local principal.

La notion d'extension :

- ✓ De manière générale, il ressort de la jurisprudence que :
- ✓ le qualificatif juridique d'extension a été refusé en l'absence d'un minimum de contiguïté
- ✓ l'extension d'une construction est l'agrandissement d'une seule et même enveloppe bâtie
- ✓ ne peut être qualifiée d'extension une construction dont les dimensions sont comparables à celles du bâtiment auquel elle s'intègre ou la juxtaposition d'un nouveau bâtiment (dans ces cas la construction est considérée comme nouvelle).

Les annexes liées à l'habitation :

Les bâtiments ou constructions annexes peuvent être définis comme des constructions situées sur le même terrain que la construction principale et qui répondent aux conditions cumulatives suivantes :

- ✓ ne pas être affectées à l'usage d'habitation
- ✓ être affectées à l'usage de garage, d'abri de jardin, piscine...
- ✓ ne pas être contiguës à une construction principale.

Ces constructions diffuses peuvent favoriser le mitage, les parcelles support de ces constructions étant susceptibles d'être de taille importante eu égard au caractère naturel et agricole de ces zones. C'est la raison pour laquelle la loi du 6 août 2015 (dite « Macron ») dispose que le règlement du PLU (soumis à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF)) doit notamment préciser la zone d'implantation de ces extensions ou annexes.



Vue d'une ferme isolée en Seine-et-Marne

Contexte

Les paysages seine-et-marnais restent encore profondément ruraux. L'activité agricole est à l'origine de l'essentiel des formes bâties, de l'insertion des exploitations agricoles dans les différents paysages du département.

Les modes de production agricoles ont façonné différents types de richesse patrimoniale. En effet, le territoire seine-et-marnais voit sur son territoire aussi bien des grandes fermes, des fermes isolées, des fermes de bourg, des fermes de plateau ou des petites fermes dont l'activité et les usages varient.

Cet ensemble de fermes modèle le paysage par leur aspect extérieur, leurs imposants bâtiments et les entrées parfois monumentales composées de portes charretières, ou porche.

(2 500 corps de ferme en Seine-et-Marne)

Constat

La modernisation de l'agriculture, la réglementation sanitaire contemporaine, le remembrement, l'évolution du code de l'urbanisme et la politique agricole commune ont profondément transformé les implantations, les formes, les dimensions et les matériaux des bâtiments agricoles.

Les bâtiments anciens sont devenus inadaptés aux exigences de l'agriculture et de l'élevage contemporain. Souvent impossibles d'un point de vue réglementaire, leur remise en état et leur transformation entraînent des dépenses d'autant plus lourdes que leur fonctionnement ne satisfait pas. Aussi assiste-t-on à une mutation du bâti, dûe à la recherche de procédés constructifs simples et économiques.

Les exploitations agricoles ont subi des mutations en faveur d'une spécialisation et d'une modernisation de l'activité. De même, le renforcement des exigences réglementaires sanitaires, démographiques et environnementales ont généré des extensions, des abandons (reconversion) et des délocalisations de certaines exploitations inappropriées à l'activité.

La recherche légitime de l'économie, de procédés constructifs standardisés qui favorisent la mise en œuvre de matériaux

industrialisés, induisent une architecture homogène guère soucieuse de son insertion dans les sites. Cette banalisation frappe d'autant plus qu'elle s'oppose aux volumes et à la richesse du patrimoine bâti ancien dont les caractéristiques étaient étroitement liées au milieu naturel et à un savoir-faire issu des traditions et des coutumes locales.



Corps de ferme ayant perdu sa vocation agricole

Le nouveau bâtiment s'oppose ainsi à l'unité globale de l'ensemble des bâtiments (habitat et les bâtiments agricoles anciens utilisant les mêmes matériaux).

Pourtant les bâtiments agricoles ont de tout temps ponctué la campagne. Ferme sur cour, ferme fortifiée, hameau agricole, haut volume de l'Est, etc., ils constituent un élément fort du patrimoine rural.

Souvent accompagnés de surfaces d'accès, de stockage ou d'une trame végétale, ils participent au paysage par leur volumétrie simple et grande. L'émergence d'une architecture nouvelle aux conséquences directes sur notre regard des campagnes, nous conduit à nous soucier de nos paysages ruraux.



Délocalisation de corps de ferme (architecture nouvelle)

Qu'est ce que le paysage ?

C'est d'abord une réalité tangible, matérielle, dont le caractère résulte de facteurs géographiques, physiques, naturels et humains. Espaces naturels, agricoles, artificialités ou bâtis constituent des paysages. Mais c'est également une représentation mentale et personnelle de cette réalité ; autrement dit une image subjective forgée par le regard d'un observateur. Au-delà, c'est également un bien collectif, l'élément d'un patrimoine commun, porteur de qualités identitaires par-delà les époques et les générations.

La définition du paysage par la convention européenne : le paysage est défini comme « une partie de territoire telle que perçue par les populations dont le caractère résulte de l'action de facteurs naturels et/ou humains et de leurs interrelations ». Cette définition met en évidence les trois dimensions du paysage : la portion de territoire, la perception, les populations.

Autre définition : « L'architecture est une expression de la culture. La création architecturale, la qualité des constructions, leur insertion harmonieuse dans le milieu environnant, le respect des paysages naturels ou urbains ainsi que du patrimoine sont d'intérêt public » Art 1, loi sur l'architecture du 3 janvier 1977.

Pourquoi construire avec le paysage ?

Les bouleversements agricoles liés aux nouveaux usages et nouvelles exigences, à la réglementation et à la démographie urbaine ont conduit à cantonner la réflexion à l'aspect fonctionnel au détriment du soin porté à l'insertion des exploitations dans le paysage.

Or l'implantation de la construction dans son terrain, son orientation, le rapport à la topographie, l'écoulement des eaux pluviales, la localisation des accès, la cohérence avec les bâtiments voisins, la volumétrie, le choix des matériaux et des couleurs, le traitement des abords, toutes ces attentions contribuent ensemble à une bonne insertion des exploitations dans le paysage.

Pour maintenir l'efficacité de son exploitation, l'agriculteur d'aujourd'hui doit intégrer de nombreuses contraintes techniques, réglementaires, architecturales, économiques et environnementales. Ainsi qu'à la recherche d'une plus grande qualité de son exercice, l'agriculteur doit s'adapter constamment à de nouveaux besoins fonctionnels, économiques mais aussi esthétiques. La réhabilitation, la délocalisation ou l'extension d'une exploitation peut impacter le paysage.

Convaincu de la capacité de l'agriculteur à façonner et composer le paysage de son territoire, des préconisations sont proposées dans divers guides pour aider l'agriculteur à sauvegarder, créer et valoriser le patrimoine bâti qui caractérise le paysage rural de nos campagnes.



Ancienne ferme reconverte en une résidence et un parc.

Le devenir des corps de fermes

Une grande part du patrimoine bâti et de l'identité seine-et-marnaise est liée à son agriculture et corps de fermes.

L'insertion dans les sites, la préservation et la mise en valeur du patrimoine paysager se présentent comme les supports favorables d'une valorisation du patrimoine rural élargi, non seulement touristique mais aussi agricole : la qualité des « produits du terroir » s'étend du comestible au paysager, image d'un possible équilibre à reconquérir entre homme et nature.

L'architecture des bâtiments agricoles doit permettre de redonner une « image » valorisante du monde agricole et de la campagne habitée, en respectant le patrimoine ancien, en reflétant le sérieux de l'agriculture renouvelée, en affirmant les valeurs culturelles, sociales, touristiques et économiques du grand paysage.

Aussi, la réhabilitation de ce patrimoine est essentiel, il permet de redonner un avenir à des bâtiments autrement condamnés. Ainsi reconvertis, ils peuvent répondre à de nouveaux usages, au logement locatif, à l'artisanat, à l'accueil touristique.

Le cadre réglementaire

La Convention européenne du paysage : à travers son article 1 « la protection, la gestion et l'aménagement des paysages », mise en œuvre en France en mars 2007, contribue à la sauvegarde et la promotion du patrimoine culturel, écologique, environnemental et social commun. La France s'engage à « intégrer le paysage dans les politiques d'aménagement du territoire, d'urbanisme et dans les politiques culturelle, environnementale, agricole, sociale et économique, ainsi que dans les autres politiques pouvant avoir un effet direct ou indirect sur le paysage », (article 5 d).

Le code de l'urbanisme : l'article L.121-1 prévoit pour « Les schémas de cohérence territoriale (SCOT), les plans locaux d'urbanisme (PLU) et les cartes communales » un équilibre entre :

- ✓ Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux
- ✓ L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels
- ✓ La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables.

Les outils d'urbanisme : la gestion des corps de ferme dans le PLU

- ✓ **le diagnostic** : révèle le potentiel d'évolution des différents bâtiments composant le corps de ferme, il permet de hiérarchiser les enjeux de protection et de valorisation
- ✓ **le rapport de présentation** : expose les éléments de diagnostic et d'analyse de l'environnement, il justifie le pourquoi et le comment de la préservation du patrimoine
- ✓ **Le projet d'aménagement et de développement durable** : expose la stratégie retenue par la commune pour le devenir des corps de ferme (conservation : reconversion)
- ✓ **les orientations d'aménagement** : traite les autorisations d'urbanisme par secteur et par thèmes.

Recommandations pour l'intégration des bâtiments dans le paysage :

Du fait de leurs dimensions, les nouveaux bâtiments agricoles s'imposent dans le paysage. Certaines recommandations permettent d'en limiter l'impact négatif.

En effet, des bâtiments visuellement trop exposés, des couleurs inadaptées, trop voyantes, des volumes trop étalés (effet de masse) peuvent altérer la silhouette du bourg ou de la campagne.

Sur une exploitation existante (extension, réhabilitation) :

- ✓ adoucir l'impact visuel du bâtiment, homogénéiser l'aspect extérieur
- ✓ raccrocher plusieurs bâtiments dans une seule silhouette, éviter l'isolement ou le mitage
- ✓ mettre en valeur l'entrée de la ferme et la zone d'accueil, dissocier les accès à l'exploitation et à l'habitation
- ✓ intégrer le bâtiment existant dans l'environnement : l'intégration paysagère de certains bâtiments peut être améliorée par des plantations d'accompagnement composées d'essences

locales. La création d'un bosquet près d'un bâtiment en longueur permet d'atténuer visuellement la masse. Ces bosquets peuvent avoir des formes variées et être constitués d'essences différentes

- ✓ choisir des matériaux locaux de préférence et le même système constructif : les teintes des matériaux assurent une relative discrétion à la construction. Les couleurs sombres et les tons mats constituent une base de référence efficace à respecter, éviter les effets de brillance.
- ✓ Pour les toitures des bâtiments situés dans un village ou à proximité, une teinte rouge (dominante) favorise l'intégration, en plein champ, une teinte plus discrète (gris ou vert) sera plus appropriée.
- ✓ le traitement des abords de la ferme doit être attrayant aussi bien pour accueillir le visiteur que pour le confort de vie des exploitants, éviter les zones de délaissés ou d'entassement du vieux matériel et matériaux (pneus, remorques, ferraille, bois).
- ✓ l'emploi de matériaux naturels est préconisé (compatible avec l'existant : pierre, enduits et mortiers de chaux, peintures minérales, couvertures en terres cuites).

Sur une nouvelle construction :

- ✓ intégrer le bâtiment existant dans le relief et la topographie
- ✓ associer le bâtiment neuf à la silhouette originelle de la ferme existante
- ✓ préserver les perspectives en entrée de village ou de hameau
- ✓ s'adosser à un bois ou une haie
- ✓ choisir des matériaux et couleurs locaux et de préférence le même système constructif, éviter les contrastes avec le corps de ferme existant : en bardage ou en toiture, les tôles galvanisées ont trop souvent été utilisées. Le bois ou le fibrociment teinté favorisent une meilleure intégration paysagère
- ✓ concevoir des volumes simples
- ✓ aménager et hiérarchiser les voies de desserte.
- ✓ les matières mates et texturées comme le béton, le fibrociment et le bois dans une moindre mesure sont particulièrement pérennes et résistent mieux aux UV et intempéries même si la couleur tend à noircir avec le temps.

Comme toute construction, les bâtiments agricoles méritent d'être pensés dans un environnement humain et naturel suffisamment global pour optimiser leur chance de participer à un paysage partagé par le plus grand nombre.

Principes d'insertion dans le paysage



A éviter

- implantation trop haute du bâtiment par rapport au bâti environnant
- adoption complexe à la pente, terrassements importants
- volume imposant
- matériaux issus de la préfabrication charpente métallique, tôle laquée
- couleur trop vives

A privilégier

- implantation dans le bain environnant
- adaptation à la pente par plusieurs volumes décalés
- matériaux identiques sur bâti existant en particulier en couverture
- volumes simples avec échelle raisonnable
- couleur neutres en harmonie avec le village

Source: intégration paysagère des bâtiments CAUE-Ardèche

Croquis

Adoucir l'impact visuel



Raccrocher plusieurs bâtiments (même silhouette)

de préférence



Intégrer le bâtiment dans l'environnement

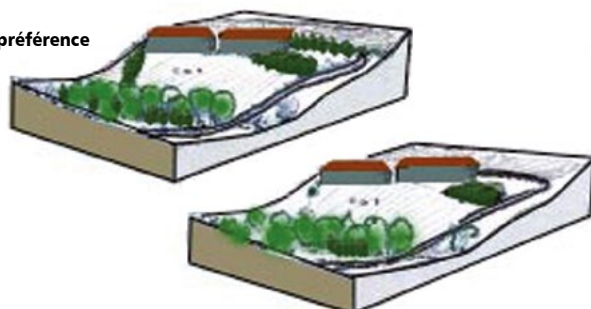


de préférence



Prolonger et créer des haies

de préférence

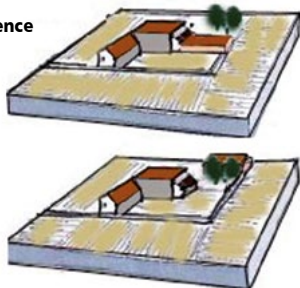


S'adosser à un bois ou une haie



Associer le bâtiment neuf à la silhouette originelle

de préférence



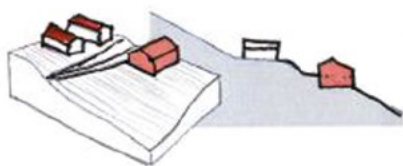
Préserver les perspectives en entrée de ville



éviter les ruptures visuelles



S'intégrer au relief (pente)



Source : paysage et bâtiments agricoles (guide) CAUE-du Rhône

Les matériaux et couleurs

Panneaux solaires sur les toitures, couleurs des matériaux intégrés à l'environnement



Matériaux et couleurs intégrés à l'environnement immédiat en centre bourg



Source : « le devenir des corps de ferme en Seine-et-Marne » matériaux et couleur contrastés dans la ferme (tache noire dans le paysage)

Matériaux et couleurs contrastés dans une ferme en Seine-et-Marne (tache noire dans le paysage)



La teinte blanche impose visuellement ce hangar dans le paysage



Le choix d'une couleur discrète améliore l'insertion du bâtiment



On préférera une teinte plus proche des toits du village à dominance rouge



Pour aller plus loin :

Guide pour la prise en compte du paysage dans les documents d'urbanisme édité par la Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile de France (DRIEE)

<http://www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr/guide-pour-la-prise-en-compte-du-a-1492.html>



Planter des arbres, des arbustes

Teinter le toit



Instaurée par l'article 38 de la loi du 7 janvier 1983 relative à la répartition des compétences entre les communes, les départements et l'État, la notion de partie actuellement urbanisée d'une commune (PAU), codifiée à l'article L. 111-1-2 du code de l'urbanisme, s'insère dans le dispositif de la décentralisation française instauré par la loi du 2 mars 1982.

L'article L. 111-1-2 définit les règles de constructibilité dans les communes qui n'ont pas de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers.

Elles peuvent accueillir des constructions :

- ✓ dans les parties actuellement urbanisées de leur territoire : **la PAU**
- ✓ hors de ces parties urbanisées suivant quatre exceptions limitativement énumérées.

Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole font partie des exceptions, elles peuvent donc être autorisées en dehors de la PAU.



Critères de détermination de la PAU :

La notion de partie actuellement urbanisée ne fait pas l'objet d'une définition juridique (légale, réglementaire ou jurisprudentielle) car l'appréciation du caractère urbanisé d'un secteur dépend étroitement des circonstances locales.

De même aucun critère national de la PAU n'a été défini. Cette notion est laissée à l'appréciation de l'autorité locale, sous le contrôle du juge.

L'étude de la jurisprudence du Conseil d'État permet de dégager quatre critères principaux pour définir si un projet se situe dans la PAU :

- ✓ présence d'un nombre suffisant de constructions existantes sur le site. Cette analyse concerne la structure du bâti dans le secteur concerné au vu de photos aériennes ou d'un plan cadastral à jour
- ✓ distance entre le projet et les constructions existantes (soit le bourg, soit un hameau). Le projet doit s'insérer dans la structure du bâti local et faire partie du groupement de constructions existantes
- ✓ absence de toute coupure d'urbanisation entre le bâti existant et le projet. Un projet très proche géographiquement de l'urbanisation existante, peut être considéré comme hors PAU, s'il est séparé de cette urbanisation par une route, un dénivelé important, un ruisseau ou une voie ferrée. Ces éléments constituent une coupure qui rompt la proximité
- ✓ présence de voie et de réseaux de desserte. Il s'agit d'un critère souvent mis en avant par les demandeurs qui n'est pas suffisant à lui seul pour démontrer la PAU.

La plupart des arrêts du Conseil d'État se fondent sur plusieurs critères, un seul ne semble jamais déterminant pour démontrer que le projet se situe en PAU. En la matière les jugements font le plus souvent autorité « au regard des circonstances de l'espèce », ce qui signifie que chaque décision est donnée au cas par cas.

ANNEXE TABLE DE CONCORDANCE

Anciens et nouveaux articles du code de l'urbanisme cités dans la charte suite à recodification

Références :

L'ordonnance n° **2015-1174** du 23 septembre 2015 a procédé à la **recodification** de la partie législative du livre 1^{er} du code de l'urbanisme.

Deux décrets sont venus compléter ce dispositif en intégrant sa partie réglementaire rénovée à cette occasion.

Le décret n° 2015-1782 du 28 décembre 2015 a pour objet de mettre en conformité la partie réglementaire du CU avec les dispositions issues de la loi du 24 mars 2014 dite « ALUR » et de la loi du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises et portant diverses dispositions de simplification et de clarification du droit et des procédures administratives

Le décret n° 2015-1783 du 28 décembre 2015 emporte une nouvelle codification à droit constant de la partie réglementaire du livre I^{er} du CU

Partie législative

Ancienne référence	Nouvelle référence
L 111-1-2 (3 ^e et 4 ^e)	L 111-3 et suivants
L 121-1	L 101-2
L 123-1-5	L 151-9 et suivants
L 422-2-b	inchangé
L 425-10	inchangé

Partie réglementaire

Ancienne référence	Nouvelle référence
R 111-2	inchangé
R 123-7	R 151-22 et suivants L 151-12
R 123-8	R 151-24 et suivants
R 123-9	R 151-9 et suivants
R 123-12	R 151-9 et suivants
R 124-3	R 151-14
R 422-2-b	inchangé
R 423-23-c	inchangé
R 423-24	inchangé
R 424-6	inchangé
R 431-20	inchangé

C'Permis 77

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 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 réfléchi 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.

C'Permis 71

n° 22
octobre 2014

Les constructions agricoles Le logement en zone agricole

Ce C'PERMIS constitue un outil d'aide à l'analyse, élaboré notamment au regard de la jurisprudence actuelle et pouvant être amené à se modifier en fonction de l'évolution des textes législatifs et réglementaires et de la jurisprudence.



D'une manière générale, les zones naturelles et agricoles ne sont pas destinées à recevoir des habitations. Le C'Permis n°21 rappelle d'ailleurs le contexte réglementaire et législatif concernant les constructions agricoles, qui ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Ainsi la possibilité de construire une habitation principale ou un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur la justification du demandeur de la **nécessité d'une présence permanente et rapprochée nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole** (CE 14 mai 1986 n°56622).

La présence permanente et rapprochée de l'exploitant (surveillance particulière et/ou interventions très régulières) peut être regardée comme nécessaire dès lors que

ce dernier apporte la preuve qu'elle est indispensable à l'exercice de son activité.

Certains critères généraux peuvent permettre de déterminer si un projet d'habitation est lié ou non à l'activité agricole, et ainsi constituer **un faisceau d'indices** permettant d'apprécier la nécessité au regard de l'agriculture (qualité de l'activité, activité durable et significative, implantation de la construction...)

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

- les activités agricoles de production animales, notamment les activités d'élevage (activités de naisseurs, chenils...), justifient la nécessité d'assurer une présence permanente sur le site d'exploitation sous réserve d'une certaine ampleur des effectifs présents
- la nécessité de soins constants peut être établie alors même que l'exploitation ne relève pas de l'élevage, à l'instar d'activités maraîchères (CE 30/12/2009 n°323069) qui nécessitant un suivi « très régulier » justifient la présence permanente de l'agriculteur.
→ cultures spéciales impliquant des dispositifs techniques particuliers : cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie...



● **Exercer une activité agricole significative et durable**

Le pétitionnaire doit :

- **être exploitant à titre exclusif ou principal** : est considéré comme « agriculteur à titre principal » une personne qui exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI (surface minimum d'installation), y consacre au moins 50% de son temps et en dégage au moins 50% de ses revenus.

La construction d'un logement neuf pour un exploitant retraité ou proche de la retraite ne peut être autorisée (JO AN 23/01/2007).

- **exploiter immédiatement ou à terme au moins une surface minimum d'installation (SMI)** : les exploitants de trop petite taille sont en principe exclus et la taille du logement ne doit pas être démesurée au regard de l'importance de l'exploitation.

- **être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée**. La pérennité de l'activité et de l'exploitation doit être démontrée.

En cas de création d'un siège d'activité, la construction d'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui la justifie.

● **L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole**

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. Il convient d'implanter la construction de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. De plus, le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone agricole.

Ainsi à titre d'exemple, il est préconisé :

- une implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation. On estime que jusqu'à 150 mètres l'habitation reste à proximité, sauf réglementation spécifique

- en cas d'exploitation comprenant plusieurs sièges d'activités ou un bâtiment d'exploitation isolé, le logement peut être admis à proximité dudit bâtiment, sous réserve d'une présence permanente nécessaire.

Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisirs pour justifier la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.

● **Le logement des salariés**

Il n'existe aucune obligation légale de loger ses salariés. La problématique des salariés saisonniers diffère de celle des salariés permanents.

Pour les saisonniers, l'aménagement de bâtiments existants et inoccupés doit être préféré à des constructions neuves qui ne seraient utilisées que quelques semaines pour les nécessités de l'exploitation. Cette possibilité reste conditionnée au fait que **l'exploitant apporte la preuve que la présence du personnel sur le site est rendue nécessaire au regard des fonctions exercées**.

Pour les salariés permanents, la construction doit répondre à la définition de « construction nécessaire à l'exploitation agricole » et ainsi remplir les conditions suivantes :

- la construction doit être demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié

- l'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction

- la construction doit être implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller

- l'exploitant doit justifier de la nécessité pour l'exploitation d'avoir le personnel logé sur place au regard des fonctions exercées.

SYNTHESE

L'exploitant agricole désirant construire une construction d'habitation doit justifier :

- de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour son activité agricole
- de la pérennité de son activité et qu'elle soit exercée à titre principal et non à titre accessoire
- de l'opportunité du choix d'implantation (mitage, fonctionnement, impact environnemental...)

C'Permis 77

Constructions et installations équestres en zone agricole

Jurisprudences

Ce C'PERMIS constitue un outil d'aide à l'analyse, élaboré notamment au regard de la jurisprudence actuelle et pouvant être amené à être modifié en fonction de l'évolution des textes législatifs et réglementaires et de la jurisprudence.

L'activité équestre est reconnue comme activité agricole sous conditions depuis la loi n°2005-157 du 23 février 2005 relative au développement des territoires ruraux (modifiant l'article L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime).

Quelles sont les conditions ?

L'activité équestre est reconnue comme activité agricole dès lors qu'il s'agit **d'activité de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles** (art. L.311-1 du code rural et de la pêche maritime). Toutes les activités de la filière équine ne sont pas des activités agricoles, au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Quelles sont les activités équestres reconnues agricoles ?

- l'élevage des équidés (chevaux de sang, chevaux de course, poneys, ânes, mules...)
- l'entraînement de chevaux de course (y compris la prise en pension)
- le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail (les cavaliers professionnels...)

- l'exploitation d'un centre équestre (cours d'équitation, prise en pension, location à des fins de promenades ou de randonnées).



Seules les constructions liées et nécessaires à ces activités sont autorisées en zone agricole.



Cf Annexe 1 sur les activités équestres relevant de l'activité agricole

Ne sont pas reconnues comme activité agricole :

- les activités de spectacle équestre
- l'enseignement de l'équitation **sans fourniture de chevaux**
- l'hébergement et la restauration de cavaliers (sans support d'une exploitation agricole)
- le transport d'équidés pour le compte de tiers
- les prestations de services : maréchal ferrant, vétérinaire, équipements du cheval et du cavalier...
- toute activité par traction hippomobile (sans support d'une exploitation agricole) : promenade en calèche...
- abri à cheval à usage privé (réponse ministérielle n°16127 du 10 février 2011).

Le **caractère commercial** de l'activité est un critère important, qui peut remettre en cause le classement de celle-ci en zone agricole.



Des constructions liées à l'activité équestre certes, mais nécessaires à l'activité agricole !

Les règles d'urbanisme en zone agricole sont identiques à toutes les exploitations agricoles, le cas des activités équestres ne fait pas exception. **La possibilité d'implanter des installations sur le site d'une exploitation équestre est limitée aux constructions nécessaires à l'activité agricole**, à l'instar des autres activités agricoles.

i Consulter le C'PERMIS n°21 concernant la qualité de l'exploitant et le caractère de nécessité.

Pour exemple :

- la construction d'un bâtiment servant d'abri à chevaux ne peut être autorisée en zone agricole que s'il s'agit de chevaux servant à une activité équestre : entraînement, dressage et préparation des équidés en vue de leur exploitation... Ainsi, un abri à cheval pour le loisir d'un particulier ne peut être admis en zone agricole
- les installations spécifiques (piste d'attelage...) ne peuvent être autorisées en zone agricole que si elles sont nécessaires à l'exploitation
- **le logement lié à un centre équestre n'est autorisé que lorsque la présence permanente de l'exploitant est nécessaire**, notamment pour porter des soins à des juments reproductrices. Dans le cas inverse, le logement ne peut être admis.

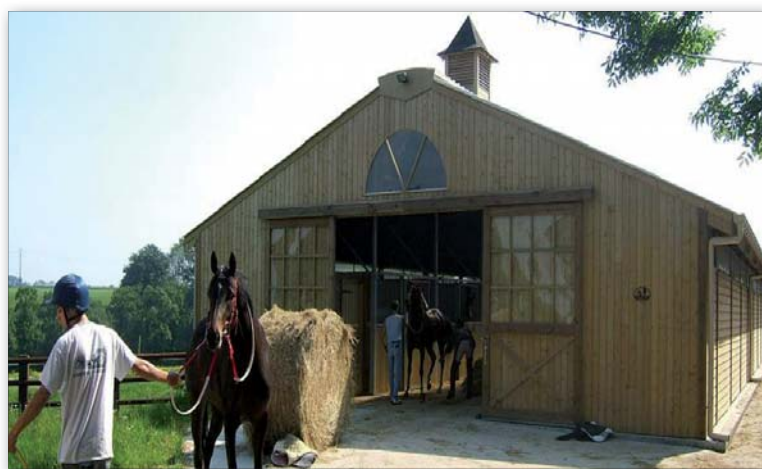
i Consulter le C'PERMIS n°22.

SYNTHESE

Toutes les activités de la filière équine ne sont pas des activités agricoles, au sens de l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime. La construction **doit être nécessaire à l'activité équestre** et respecter les critères traditionnels liés aux constructions agricoles :

- ↪ la qualité de l'exploitant agricole à titre principal et non à titre accessoire
- ↪ le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité équestre
- ↪ et en cas de logement : nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour son activité...

i Consulter les C'PERMIS n°21 et n°22 pour l'instruction des autorisations d'urbanisme



ANNEXE 1

Activités équestres reconnues agricoles

Circulaire DGFAR/SDPS/SDEA/CS 2007-5014 du 21/03/2007

Activités d'élevage :

- élevage d'équidés en vue de la vente et/ou de l'exploitation en courses même avec le recours d'un entraîneur (dont « haras privé »)
- activités ayant pour support l'exploitation d'un élevage équin ou se situant dans le prolongement de cet élevage
- vente de saillies : éleveur, dresseur, entraîneur

Activités de dressage, entraînement en vue de l'exploitation d'équidés :

- dressage, déboufrage de chevaux appartenant à des tiers, entraînement à titre indépendant de chevaux appartenant à des tiers (entraîneurs, éleveurs, cavaliers professionnels...)
- exploitation en courses par un éleveur, un dresseur ou un entraîneur de chevaux qu'il a élevés, entraînés ou dressés
- vente d'équidés achetés ou non, dressés ou entraînés par le vendeur
- mise en location d'équidés élevés, dressés, entraînés par le bailleur
- prise en pension ou gardiennage (au pré, box ou en stabulation, même hors compétition) d'équidés élevés, dressés ou entraînés par l'entreprise ou l'exploitation qui prend en pension
- promenades touristiques à cheval ou en véhicule hippomobile, avec ou sans accompagnement, dans une structure d'accueil touristique sur l'exploitation (activité accessoire)

Activités de dressage, entraînement en vue du spectacle :

- élevage, dressage ou entraînement d'équidés destinés au spectacle, sans l'exercice de l'activité de spectacle

Activités de centres équestres, poney-club, club hippiques, manèges, écuries :

- dressage, entraînement, maintien en condition du cheval en vue de compétitions, de loisirs, de promenades, de randonnées
- vente d'équidés par celui qui les a élevés, dressés ou entraînés
- mise en location d'équidés élevés, dressés ou entraînés par l'établissement équestre pour la promenade ou le tourisme
- enseignement d'équitation comprenant la fourniture de la cavalerie. Les équidés sont élevés, dressés ou entraînés par l'exploitation agricole
- organisation de concours, de compétitions d'équidés ayant le support du centre, hors société de courses
- hébergement et/ou restauration de cavaliers dans une structure touristique ayant pour support l'exploitation .

Travaux agricoles ou forestiers :

- travaux agricoles ou forestiers (débardage du bois, entretien des vignes) avec des chevaux élevés, dressés ou entraînés par l'exploitation agricole

ANNEXE 2

Activités autres qu'agricoles (commerce, artisanat...)

Circulaire DGFAR/SDPS/SDEA/CS 2007-5014 du 21/03/2007

- prise en pension « pure » (hors exploitation agricole) avec le seul entretien courant (litière, alimentation, surveillance) et mise en location « pure »
- organisation de concours hors sociétés de courses qui n'ont pas pour support une exploitation agricole
- activités équestres de spectacle (cirque, cinéma, sons et lumières ...)
- maréchal ferrant travaillant pour des particuliers ou le secteur agricole
- enseignement de l'équitation sans autre fourniture (sans support d'une exploitation agricole)
- accompagnateur de tourisme sans autre fourniture (sans support d'une exploitation agricole)
- soigneur, balnéothérapie pour chevaux
- dressage ou entraînement d'équidés non domestiques (zèbres)

C'Permis 77

Service urbanisme
opérationnel
Unité pilotage,
expertise, conseil,
animation en ADS
01 60 32 13 00

Unités de méthanisation

n° 26

Septembre 2015

Qu'est ce que la méthanisation ?

La méthanisation est un processus naturel de dégradation biologique de la matière organique dans un milieu sans oxygène due à l'action de multiples micro-organismes (bactéries). Elle peut avoir lieu naturellement dans certains milieux tels que les marais ou peut être mise en œuvre volontairement dans des unités dédiées grâce à un équipement industriel.

Elle produit un gaz, appelé « biogaz », composé principalement de méthane (de 50 à 70%) et de dioxyde de carbone. La méthanisation a pour mérite d'être simultanément une filière de production d'énergie renouvelable et une filière alternative de traitement des déchets organiques.

Les atouts de la méthanisation :

- elle réduit les volumes de déchets organiques;
- réduit les émissions de méthane, puissant gaz à effet de serre;
- contribue à la production d'énergie renouvelable dans l'atmosphère, sous forme de biogaz.

Quelle est l'origine des déchets permettant la production de biogaz ?

Les matières organiques pouvant être traitées par méthanisation ont différentes origines. On retrouve principalement :

- les déchets et effluents agro-industriels (déchets carnés, graisses de restauration...)
- les déchets et effluents agricoles (lisier, fumier, résidus de récoltes ...)
- les déchets des collectivités locales et des particuliers (boues de stations d'épuration des eaux urbaines, ordures ménagères, tontes de pelouse ...)



La méthanisation agricole reconnue comme activité agricole

La méthanisation **des déchets et résidus d'origine agricole par les agriculteurs** est désormais reconnue comme une activité agricole. L'article 59 de la loi n°2010-874 du 27 juillet 2010 portant modernisation de l'agriculture et de la pêche a inséré la méthanisation agricole dans la liste de ses activités. Le décret n° 2011-190 du 16 février 2011 relatif aux modalités de production et de commercialisation agricoles de biogaz, d'électricité et de chaleur par la méthanisation a précisé les conditions dans lesquelles une installation de méthanisation bénéficie du « statut agricole » :

- l'installation doit être exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole (ou un groupement d'exploitants majoritaires dans une structure sociétaire de statut non commercial)
- l'installation doit utiliser des matières premières issues au moins pour 50 % de l'agriculture.

Ainsi, si le projet relève de l'activité agricole, le permis de construire (PC) peut être délivré :

- en zone agricole d'un PLU où les constructions liées aux exploitations sont autorisées
- en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU) pour les communes soumises au règlement national d'urbanisme (RNU)
- dans les zones non constructibles des cartes communales

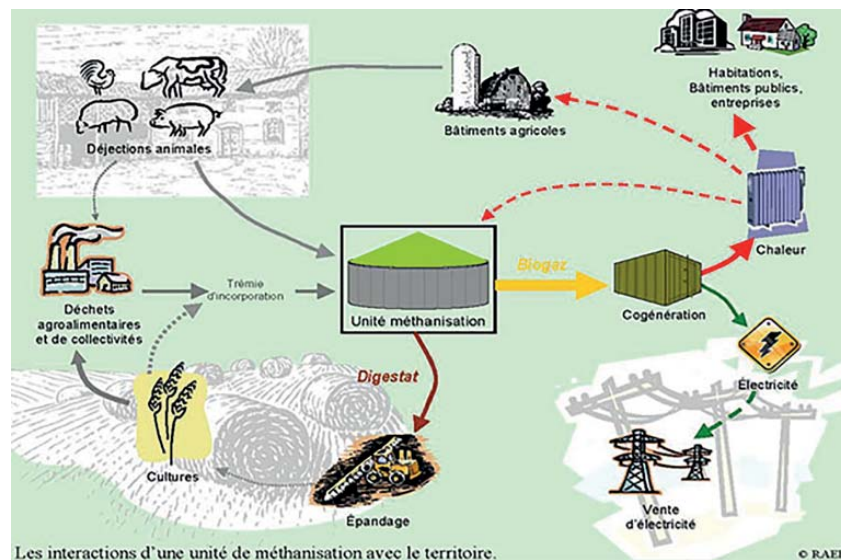


Si une installation ne respecte pas les critères ci-dessus, elle est considérée comme une construction industrielle.

Si le projet relève de l'activité industrielle, le PC peut être délivré :

■ en zone d'activité sous réserve du respect du règlement du PLU (U, AU ...)

■ pour les communes RNU : hors PAU dans la mesure où un tel projet est reconnu incompatible avec le voisinage des zones habitées (L. 111-1-2 3° du CU) ou sur délibération motivée du conseil municipal (L. 111-1-2 4° du CU)



Comment instruire l'autorisation d'urbanisme d'une unité de méthanisation ?

Compétence

En vertu des articles L. 422-2 b et R. 422-2 b du code de l'urbanisme (CU), la compétence est fonction de la destination de l'énergie totale produite :

■ **le préfet après avis du maire** pour les unités de méthanisation lorsque l'énergie produite n'est pas destinée, principalement, à une utilisation directe par le demandeur (plus de 50 % de l'énergie revendue);

■ **le maire au nom de l'État** pour les unités de méthanisation dont l'énergie produite est utilisée en majorité par le demandeur (moins de 50 % de l'énergie revendue).

Dans tous les cas ces permis sont instruits par les services de la direction départementale des territoires (DDT) s'agissant de permis de compétence « État ».

Délais d'instruction

Ces projets nécessitent une autorisation au titre des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE). En fonction de l'origine des déchets ils peuvent être soumis à autorisation, enregistrement ou déclaration.

L'enquête publique relative à la procédure ICPE est indépendante de la procédure relative au permis de construire selon un principe d'indépendance des

législations les unes par rapport aux autres. Deux dossiers distincts devront donc être déposés simultanément par le porteur de projet, l'un en préfecture pour la partie ICPE, l'autre en mairie pour la partie permis de construire.

Le délai d'instruction est donc le délai de droit commun, 3 mois (R. 423-23 c du CU) ; celui-ci peut être majoré si nécessaire en fonction des articles R. 423-24 et suivants :

■ consultation d'une commission départementale ou régionale...

■ localisation du projet (visibilité monument historique ...)

■ demande d'autorisation de défrichement

■ projet en site classé ...

Composition du dossier de permis de construire : En plus des pièces obligatoires à toute demande de permis de construire, des pièces complémentaires sont exigibles en fonction de la nature du projet et de sa localisation :

■ **s'agissant d'une installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE)** **récapitulé de dépôt de la demande d'autorisation** (R. 431-20 du CU)

■ si le projet nécessite un **défrichement** **courrier du préfet attestant que la demande est complète**

■ en plan de prévention des risques : **attestation d'un expert agréé certifiant que des études ont été réalisées.**

Consultations :

Le dossier fait l'objet des consultations habituelles de droit commun.

Consultation des gestionnaires de réseaux (ERDF/GRDF) ➡ le projet peut nécessiter une extension des réseaux, dont le coût financier peut avoir un impact non négligeable pour le pétitionnaire ou la commune.

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF) peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles. Ainsi, dans **les communes non couvertes par un document d'urbanisme (POS, PLU, carte communale...) et donc soumises au RNU** (règlement national d'urbanisme) en fonction de la nature du projet et de son impact sur la zone agricole ou naturelle, la commission émettra un avis (simple ou conforme) sur les projets situés en dehors des parties actuellement urbanisées, il s'agira :

➡ d'un avis simple pour les projets mentionnés à l'article L 111-1-2 2° du CU

➡ d'un avis conforme pour les projets bénéficiant des délibérations motivées mentionnées au 4° de l'article L 111-1-2 ➡ en l'absence d'avis conforme, l'autorisation de construire ne pourra être accordée

Dans les deux cas mentionnés ci-dessus, l'avis de la CDPENAF sera réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

En dehors des consultations obligatoires liées à la situation du projet, le service instructeur consulte éventuellement :

➡ la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (DRIEE) qui pourra répondre sur la nature du porteur de projet et l'origine des intrants pour déterminer si le projet relève de l'activité agricole ou industrielle

➡ le service agricole de la direction départementale des territoires (DDT) qui décidera ou non selon la situation de le soumettre à l'avis de la (CDPENAF).

Une fois le PC délivré, le porteur de projet ne peut entamer les travaux qu'après la clôture de l'enquête publique relative aux ICPE (articles L 425-10 et R 424-6 du CU). L'arrêté de permis de construire devra mentionner cette prescription.

Nouveauté à suivre :

Le gouvernement a décidé d'engager des expérimentations visant à simplifier certaines procédures administratives en créant notamment une procédure d'autorisation unique ICPE. (ordonnance 2014-355 du 20 mars 2014 et décret 2014-450 du 2 mai 2014). Les unités de méthanisation pourront ainsi être soumises à autorisation unique.

➡ **le principe** : fusionner dans une seule autorisation plusieurs décisions administratives nécessaires à l'autorisation de ces installations : éoliennes, installations de méthanisation et installations de production d'électricité ou de bio-méthane à partir de biogaz (ICPE, défrichement, permis de construire).

La loi n°205-992 du 17 août 2015 relative à la transition énergétique prévoit en son article 145, l'extension de l'expérimentation autorisation unique aux éoliennes et méthaniseurs en Région Ile-de-France. Ces nouvelles dispositions entreront en application le premier jour du troisième mois à compter de la promulgation de la loi, **soit le 1er novembre 2015**.

Un C'permis spécifique concernant la procédure d'autorisation unique ICPE sera réalisé prochainement.

A RETENIR :

- Déterminer la nature précise du porteur de projet et l'origine des intrants de l'unité de méthanisation pour déterminer le caractère agricole ou industriel du projet, préalable indispensable pour que le projet puisse ou non s'implanter en zone agricole
- Déterminer l'usage qui sera fait de l'énergie produite afin d'apprécier la compétence pour la délivrance du PC.

Vers qui adresser les porteurs de projets pour les aider dans leurs démarches ?

- à la direction départementale des territoires, service urbanisme opérationnel
- à la direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie (unité territoriale 77) pour la partie ICPE.

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.

C'Permis 77

Les bâtiments d'élevage, distances d'éloignement vis à vis des tiers et réciprocité



Afin de préserver les tiers des nuisances, des risques portant atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et des pollutions causées par une installation agricole ou classée pour la protection de l'environnement (ICPE) une distance d'éloignement minimale est imposée entre les bâtiments agricoles et les habitations, les locaux (commerce, bureaux, activités artisanales ou industrielles, établissement recevant du public ou équipement public) occupés par des tiers. Ce principe s'applique de façon réciproque.



RÈGLEMENTATION

Article L. 111-3 du code rural « lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction et à tout changement de destination précités à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes... »

Ce dispositif instauré par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999 a connu une évolution à travers plusieurs lois successives :

- ➡ possibilité de déroger à cette règle dans certains cas (loi solidarité et renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000)
- ➡ possibilité de fixer des règles d'éloignement différentes (loi développement des territoires ruraux du 23 février 2005)
- ➡ possibilité de déroger pour les changements de destination des constructions pour un usage non agricole et pour les extensions de bâtiments agricoles existants par la création d'une servitude de droit privé (loi d'orientation agricole du 05 janvier 2006).





Obligation de distance d'éloignement

Les bâtiments agricoles et leurs annexes doivent respecter certaines règles d'éloignement de toute construction à usage d'habitation (habitations des tiers, stades, terrain de camping hors camping à la ferme, zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme opposables aux tiers) ou à usage professionnel.

Les règles de distance diffèrent selon que les exploitations sont soumises au régime des installations classées (ICPE) ou au règlement sanitaire départemental (RSD). (voir tableau 1 du régime applicable et voir tableau 2-(1 et 2) des distances à respecter des cas les plus fréquents).

De même qu'elles soient soumises au régime des ICPE ou au RSD ces installations doivent respecter d'autres distances d'implantation dans certains cas tel que les puits, forages, sources (tableau 3).



Il convient donc de se reporter aux réglementations spécifiques correspondantes

Chaque département dispose d'un règlement sanitaire avec quelques spécificités locales. Il convient de s'y référer lorsque l'installation agricole relève de ce dernier.

Les règles de distance applicables aux bâtiments agricoles se retrouvent sous le titre VIII du RSD.

Dérogation de distance d'implantation des bâtiments

Il est possible d'obtenir des dérogations aux règles de distances, tel qu'énumérées dans le 4^{ème} alinéa du L.111-3 du code rural, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

Les élevages familiaux c'est à dire ceux dont la production est exclusivement destinée à la consommation ou à l'agrément de la famille ne sont, pas soumis aux règles de distances (articles 153.1 et 153.4 du RSD).

Comment calculer la distance ?

Celle-ci se fait à partir des enveloppes extérieures de la construction des tiers et des bâtiments d'élevage ou des annexes soumis aux règles de distances.



La présence et la nature des bâtiments agricoles avoisinants le projet n'étant pas exigibles dans le dossier de permis de construire : l'absence de plans qui matérialisent les bâtiments agricoles et leurs annexes il est impossible à l'instructeur de vérifier le respect de la règle d'éloignement. L'avis ou les directives du maire peuvent permettre au service instructeur de recueillir ces informations.

La décision sur les permis de construire

Lorsque le projet ne respecte pas les règles de réciprocité et qu'aucune dérogation n'est possible, la décision de refus sera fondée en droit sur les articles [R. 111.2 du code de l'urbanisme](#) et [L. 111.3 du code rural](#).

L'autorité compétente ne peut refuser un permis de construire ne respectant pas le principe de réciprocité sur le seul fondement de l'article L.111.3 du code rural si elle n'a pas préalablement recueilli l'avis de la chambre d'agriculture.



L'autorité compétente ne peut refuser un permis de construire ne respectant pas le principe de réciprocité sur le seul fondement de l'article L. 111.3 du code rural si elle n'a pas préalablement recueilli l'avis de la chambre d'agriculture.



SYNTHESE

Les règles de distance du RSD sont contrôlées lors des permis de construire.

Les règles de distance concernant les installations classées sont contrôlées dans le cadre du dossier ICPE relatif à l'activité.

Toute personne étrangère à l'exploitation agricole a la qualité de tiers, hormis les personnes vivant au foyer de l'exploitant et ses employés logés par ses soins.

Tableau 1

TABLEAU SIMPLIFIÉ DU RÉGIME APPLICABLE POUR LES CAS LES PLUS FRÉQUENTS

Type d'élevage	R.S.D.	I.C.P.E.	
		Déclaration	Autorisation
Vaches laitières (dont au moins une partie du lait est vendue)	moins de 50	de 50 à 100 de 101 à 150 déclaration avec contrôle périodique 151 à 200 « enregistrement » spécifique ⁽¹⁾	plus de 200 ⁽¹⁾
Vaches allaitantes	moins de 100	à partir de 100	
Veaux de boucherie et/ou bovins à l'engraissement	moins de 50	de 50 à 400	plus de 400
Volailles (animaux équivalents = AE)	1 à 4 999 AE	5 000 à 30 000 AE	plus de 30 000 AE
Porcs (animaux équivalents=AE)	moins de 50 AE	50 à 450 AE	plus de 450 AE

(1) relèvement des seuils suite au décret 2011-842 du 15 juillet 2011



Tableau 2-1

I.C.P.E. RÈGLES DE DISTANCE DE QUELQUES CAS LES PLUS FRÉQUENTS (POUR INFORMATION PUISQU'ELLES SONT INSTRUITES DANS LE CADRE DU DOSSIER ICPE)

Capacité de l'élevage	Régime de l'installation	Règle de distance à respecter par rapport aux locaux occupés par des tiers
Élevage de vache laitière		
De 50 à 150 vaches laitières	déclaration	100m ⁽²⁾
+ de 200 vaches laitières	autorisation	100m
Élevage de volaille et gibiers à plumes ou à fourrure		
Volailles de 5000 à 30 000 AE ⁽¹⁾	déclaration	100m
Volailles + de 30 000 AE	autorisation	100m
Élevage de veaux de boucherie et de bovin à l'engraissement		
De 50 à 400 veaux ou bovins	déclaration	100m ⁽²⁾
+ de 400 veaux ou bovins	autorisation	100m

(1) AE = animaux équivalents

(2) cette distance est de 50m pour les bâtiments de bovins sur litière accumulée (Le système de litière accumulée est une technique qui a été développée en France pour combler certaines lacunes du système de litière biomatrisée)

Tableau 2-2

R.S.D. ET RÈGLES DE DISTANCE DE QUELQUES CAS LES PLUS FRÉQUENTS

Type et capacité d'élevage	Règle de distance à respecter par rapport aux locaux occupés par des tiers
Vaches laitières (de 1 à 49 animaux)	50m
Volailles et gibiers à plumes (de 500 à 4999 animaux)	50m
Volailles et gibiers à plumes (de 50 à 499 animaux)	25m
Porcins à lisiers (de 1 à 49 AE)	100m
Autres élevages	50m

Tableau 3

AUTRES RÈGLES DE DISTANCES À RESPECTER PAR RAPPORT À CERTAINS OUVRAGES OU CONSTRUCTIONS



Cas spécifiques	Règles de distance à respecter
<ul style="list-style-type: none"> ▣ puits ▣ forages ▣ sources ▣ aqueducs en écoulement libre ▣ installation souterraine ou semi-enterrée utilisée pour le stockage des eaux, que les eaux soient destinées à l'alimentation en eau potable ou à l'arrosage des cultures maraîchères ▣ rivages ▣ berges des cours d'eau 	<p>35m ou 50m selon localité et régime IC ou RSD</p>
▣ lieux de baignades et plages (à l'exception des piscines privées)	200m
▣ piscicultures	500m
▣ zone de loisirs	50m (RSD)
▣ stades	100m (ICPE)
▣ camping agréé (hors camping à la ferme)	100m (ICPE) ou 50m (RSD)

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait qu'elles peuvent être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.

C'Permis 77

n° 29
Octobre 2015

Changement de destination du bâti agricole

Principe général d'inconstructibilité de la zone agricole

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme (CU) 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....»



Pour autant, le bâti agricole doit évoluer pour répondre à des besoins tels que le logement, les activités économiques, le tourisme, la diversification de l'activité

Quelles sont les possibilités d'évolution ?

Le changement de destination du bâti agricole

En application de l'article L 123-1-5 du CU :

Dans les zones agricoles ou naturelles et en dehors des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées (STECAL), le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas **l'activité agricole ou la qualité paysagère du site**.

Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la **commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers** (CDPENAF), et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS)



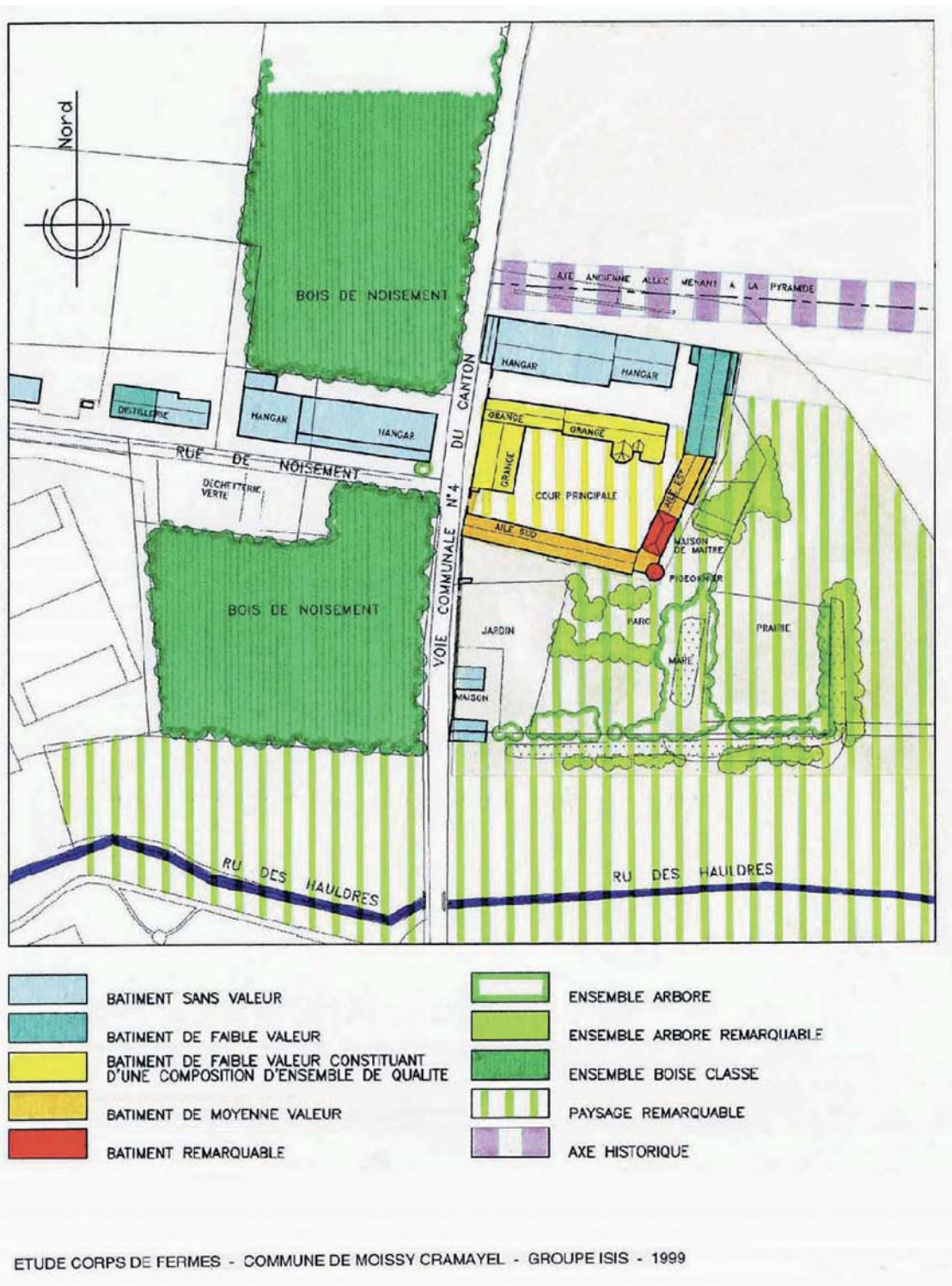
Une procédure de modification et/ou de révision est nécessaire pour identifier les corps de ferme qui en raison de leur intérêt patrimonial ou architectural peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole (R123-12 du CU)

Une analyse approfondie de l'impact du projet est donc nécessaire :

- sur les équipements, les réseaux ...
- sur la qualité de l'intégration paysagère et architecturale

Ne pas négliger l'impact financier de ce changement de destination : taxe d'aménagement, **redevance bureaux**, taxe d'habitation et foncière ...

Exemple d'identification d'un corps de ferme sur la commune de Moissy Cramayel



Points de vigilance

■ **A titre exceptionnel**, si le projet compromet la zone agricole : la délimitation d'un STECAL peut être nécessaire (L 123-1-5 6° du CU),

■ **Les bâtiments d'habitation existants** en zone agricole ou naturelle peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le règlement précise la zone d'implantation et les conditions de hauteur, d'emprise et de densité de ces extensions ou annexes permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone. Les dispositions du règlement sont soumises à l'avis de la CDPENAF.

INSTRUCTION des demandes d'autorisation d'urbanisme

Pour l'instruction des autorisations d'urbanisme, en cas de changement de destination :

■ la bâti faisant l'objet du changement de destination doit être identifié précisément sur le document graphique du PLU

■ la destination autorisée doit être expressément indiquée dans le règlement de la zone : logement, commerce, hébergement...

Les dispositions contenues dans le présent C'Permis sont applicables au moment de sa parution. Votre attention est attirée sur le fait, qu'elles pourront être remises en cause en fonction de l'évolution des textes législatifs, réglementaires et de la jurisprudence.