

VOLET 2

PRECONISATIONS POUR LES CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Par exception, au titre des articles L.111-1-2, L.145-3 et L.146-4 du Code de l'urbanisme, les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées.

Cependant, être agriculteur ne donne donc pas automatiquement un droit à construire en zone agricole, que ce soit sur un territoire doté d'un Plan Local d'Urbanisme, d'un Plan d'Occupation des Sols, d'une Carte Communale, ou répondant au Règlement National de l'Urbanisme.

S'agissant d'autorisations de construction par dérogation à la règle générale, il est nécessaire d'identifier l'activité agricole et juger de la nécessité (et pas seulement de l'utilité) de ces constructions en zone agricole au regard de cette activité.

La notion de nécessité n'est pas précisée par le Code de l'urbanisme (cependant, certaines jurisprudences viennent la préciser, notamment pour les constructions à usage de tourisme agricole ; *Cf. plus bas paragraphe 2*). Par concertation au niveau local, des critères permettant de vérifier si la construction envisagée est nécessaire à l'activité agricole, ont été identifiés et doivent pouvoir être vérifiés lors du dépôt du permis de construire à l'aide de la fiche de renseignement prévue.

1) Notion d'activité agricole

L'article L.311-1 du Code Rural définit l'exploitation agricole par les activités qui s'y exercent : « *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* » ; l'article 38 de la loi sur les territoires du 23 février 2005 indique : « *il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacles* ».

Par conséquent, ne sont pas considérées comme exerçant une activité agricole telle que définie par le Code Rural, les professions suivantes : paysagiste, entretien de parcs et jardins, entreprise de travaux agricoles, vente de bois, activité de gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle... Les constructions liées à ces activités ne peuvent donc pas être autorisées en zone agricole.

Le dossier déposé par le pétitionnaire, et notamment la fiche de renseignement prévue (*Cf. fiche en annexe*), doivent permettre d'identifier l'activité agricole concernée.

2) Notion de nécessité

Trois types de constructions peuvent être considérés comme nécessaires à l'activité agricole : les constructions liées directement à l'activité agricole (exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal), les logements de l'exploitant et de ses salariés, les constructions liées à la diversification de l'activité agricole et/ou dans le prolongement de l'acte de production (transformation, vente directe...).

Toutefois, la notion de nécessité - au sens du Code de l'Urbanisme - pour certaines constructions à usage d'hébergement agricole, en particulier les gîtes ruraux, est systématiquement et de façon constante remise en cause par la jurisprudence (différents arrêts de cours administratives d'appel, jurisprudence n°282398 du 14 février 2007 du Conseil d'Etat; ce dernier précise : "*Considérant qu'alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme*"). Les autorités administratives s'appuient invariablement sur ces jurisprudences pour refuser tout permis de construire pour les gîtes ruraux.

3) Préconisations pour les constructions liées aux activités agricoles

3-1) Type de construction

A titre d'exemple, les constructions suivantes peuvent être autorisées en zone agricole sous réserve de démontrer leur nécessité au regard de l'activité agricole envisagée et de son importance :

- les bâtiments d'activité (ex : serre, atelier de traite...),
- les constructions nécessaires au stockage (ex : matériel, fourrage...),
- les abris pour animaux,
- les bâtiments de conditionnement et de transformation : fromagerie, atelier de transformation charcutière, cave vinicole, chais, miellerie, conditionnement de fruits et légumes...

3-2) Surface et volume

La surface et le volume envisagés doivent être en cohérence avec l'importance de l'activité agricole en cours ou envisagée qui devra donc être décrite dans la fiche de renseignement par le demandeur lors du dépôt de sa demande. Pour les bâtiments de stockage de matériel, le nombre d'ouvertures sera limité au strict nécessaire ; pour les bâtiments de stockage de fourrage, les auvents éventuels doivent avoir un caractère fonctionnel.

3-3) Implantation du bâtiment

Celle-ci doit être réfléchie en regroupant les bâtiments d'une même exploitation pour réduire la consommation d'espace agricole, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation, diminuer les conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitation de tiers. La localisation doit être pertinente selon l'activité. Ainsi les bâtiments liés à la transformation n'ont pas vocation à être construits en site isolé. Pour les constructions hébergeant des animaux, celles-ci doivent être notamment compatibles avec le règlement sanitaire départemental et la réglementation environnementale. Les règles de réciprocité définies dans les règlements des documents d'urbanisme seront respectées.

4) Préconisations cumulatives pour une habitation

4-1) L'exploitation a une activité agricole avérée, suffisante et durable

- a) Il est souhaitable que l'exploitant s'engage à conserver sa maison d'habitation pour une durée minimum de dix ans.
- b) L'activité agricole **avérée, suffisante et durable** sera appréciée par un descriptif précis de l'activité dans la fiche de renseignement (*Cf. annexe*) et éventuellement par la production de pièces comptables ou par la mise en valeur d'une Surface Minimum d'Installation (*Cf. arrêté préfectoral n°347 du 9 mars 2000 définissant le schéma départemental des structures agricoles*). A titre d'exemple, la SMI polyculture élevage est de 25 ha ; si l'exploitant est installé depuis moins de 5 ans, il justifie l'exploitation d'au moins ½ SMI. Pour les jeunes agriculteurs en cours d'installation, l'étude économique montrant la viabilité du projet sera prise en compte.
- c) Le projet agricole s'inscrit dans la durée (5 ans et plus), à décrire dans la fiche de renseignement.

4-2) Les logements nécessaires à l'exploitation pourront être autorisés :

Il faut que l'activité agricole de l'exploitation nécessite une présence permanente.

Il peut être considéré que la présence permanente est justifiée par exemple pour la surveillance des animaux mettant bas sur le site de l'exploitation ou pour la réalisation des opérations de traite.

Cette permanence s'apprécie sur toute l'année et au vu de la charge de travail générée par l'activité agricole.

a) Le logement de l'exploitant

En cas de création ou de transfert de siège d'exploitation, le logement ne pourra être autorisé qu'après réalisation des bâtiments d'exploitation.

b) Le logement des salariés

Les logements doivent être justifiés (attestation d'emploi MSA, antériorité au moins d'un an, durée du contrat de travail, permanent ou saisonnier) et répondre à des conditions dignes et décentes conformes aux réglementations en vigueur.

c) Les abris de montagne

La création et, de préférence, la réhabilitation d'abri de montagne à vocation pastorale pourra être autorisée sous réserve de respecter les règles de construction de l'habitat traditionnel.

4-3) La localisation est appropriée

Ces constructions doivent éviter le mitage du territoire agricole et doivent donc de préférence être localisées dans les zones déjà urbanisées. Cependant, pour cause d'éloignement (plusieurs kilomètres) et de nécessité avérée, ces logements de fonction peuvent être autorisés en zone agricole sur le site d'activité de l'exploitation. Dans ce cas, ces logements doivent trouver leur place en priorité dans les bâtiments existants du siège d'exploitation ou en contiguïté de ces bâtiments, ou si ce n'est pas possible, la construction devra former un ensemble cohérent avec les bâtiments du siège d'exploitation, ainsi qu'avec les constructions avoisinantes.

L'implantation aura lieu, sauf réglementation spécifique, à proximité du siège d'activité de l'exploitation pour les constructions en continuité avec des constructions existantes, et doit prendre en compte les prescriptions indiquées dans le règlement de la zone en cas de Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

La localisation sera évitée sur les sols présentant les potentialités agronomiques les plus fortes (zones plates, mécanisables, irriguées ou irrigables).

5) Préconisations pour les constructions liées à la diversification de l'activité agricole et dans son prolongement

Les constructions et installations dans le prolongement de l'activité agricole et permettant de valoriser les productions de l'exploitation seront appréciées au cas par cas et peuvent être autorisées si leur nécessité est avérée.

Sont notamment concernées les constructions nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits. Cela peut être aussi le cas des locaux de vente directe, d'accueil en ferme auberge (dans le cas d'une réhabilitation ou de réaménagement de l'existant). Ces locaux devront obligatoirement être situés sur le siège principal de l'exploitation et former un ensemble immobilier cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation.

6) Intégration paysagère des bâtiments

Les bâtiments ont souvent un impact fort sur le paysage.

Afin d'intégrer le mieux possible les nouveaux bâtiments agricoles voir d'atténuer l'impact des bâtiments existants, trois points essentiels sont à respecter pour concilier fonctionnalité du bâti et intégration paysagère :

- a) le choix de l'implantation du bâtiment par rapport aux différents éléments du terrain et notamment en priorité, le regroupement avec le bâti existant.
- b) la végétalisation des abords.
- c) l'architecture du bâtiment (volumes), le choix des matériaux (en privilégiant les matériaux naturels tels que la pierre et le bois) et des couleurs adaptées à l'environnement du site d'implantation (notamment la couleur des toitures).

7) Parcs photovoltaïques

Seules les terres à faible potentialité agronomique pourront être consacrées à ces réalisations.

8) Prise en compte des réglementations et documents d'aménagement de niveau supérieur

Diverses réglementations sont en vigueur et sont à prendre en compte par le pétitionnaire lors de l'élaboration de son projet. Parmi celles-ci, on peut citer :

- les Lois « Littoral » et « Montagne »,
- le PADDUC (en cours de réalisation),
- les SCoT (en projet pour la micro région de Balagne),
- les P.L.U. et Cartes communales,
- les Plans de Prévention contre les Risques (PPR) : inondation, feux de forêt,
- les règles sanitaires et environnementales : règlement sanitaire départemental, régime des installations classées,
- les règles émises par l'inspection du travail pour les logements salariés.

9) Modalités de dépôt et pièces à fournir par le pétitionnaires

Afin de vérifier les critères cités en matière d'activité agricole et de nécessité, le pétitionnaire dépose son dossier de permis de construire en Mairie. Pour améliorer l'instruction du Permis de Construire, celui-ci est susceptible de se voir demander les pièces suivantes :

- Attestation d'affiliation MSA à jour,
- Fiche de renseignement (cf. modèle ci-joint),
- Plan descriptif de l'exploitation (soit carte IGN 1/25000, soit autre document de précision au moins égale) sur lequel figurent le siège de l'exploitation, la localisation des différentes parcelles exploitées ainsi que l'implantation du bâtiment projeté.
- En cas de logement pour des salariés, copie des quatre derniers trimestres de bordereaux de versement des cotisations patronales.

Conclusion

Ce document et les préconisations citées doivent permettre :

- aux pétitionnaires de préparer leur projet et la demande de permis de construire ;
- à la chambre d'agriculture et autres organisations professionnelles agricoles d'informer les agriculteurs ;
- d'aider les services instructeurs pour élaborer leurs avis ;
- d'éclairer les maires pour leur prise de décision.

ANNEXE
FICHE DE RENSEIGNEMENTS pour les PERMIS DE CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

Vous avez un projet de construction en zone agricole. Selon le code de l'urbanisme, les zones agricoles sont par nature inconstructibles et être agriculteur ne donne pas automatiquement droit à construire en zone agricole mais par dérogation les constructions nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées. Le document « critères d'autorisation de construction en zone agricole » précise pour le département de Haute Corse les modalités d'application de ces dérogations. Les renseignements demandés ci dessous visent à identifier l'activité agricole et à juger de la nécessité de la construction au regard de cette activité et du document cité. Il est recommandé de détailler et d'expliquer le projet avec précision.

1) Identification du demandeur

Commune	
Nom - Prénom	
Date de naissance	
Téléphone	
Mail	
Activité agricole au sens MSA	<input type="checkbox"/> activité à titre principal <input type="checkbox"/> cotisant solidaire <input type="checkbox"/> activité à titre secondaire <input type="checkbox"/> autre :
Date début activité agricole	
Adresse du domicile actuel	

2) Caractéristique de l'activité agricole pratiquée

Surface Agricole Exploitée	
Nature de l'activité agricole	
Cheptel	Nature : Nombre :

3) Construction projetée

Parcelle cadastrale concernée	
Destination du bâtiment	<input type="checkbox"/> Bâtiment d'activité <input type="checkbox"/> Bâtiment de diversification <input type="checkbox"/> Logement de l'exploitant <input type="checkbox"/> Logement de salarié
Si logements pour salarié(s):	Nombre permanents: Nombre saisonniers:
Bâtiments existants (joindre un plan descriptif)	Nombre: Utilisation: Lien avec le projet: Distance entre le projet et le corps de ferme:
Existence de réseaux (eau potable, assainissement, électricité...) pour la parcelle concernée:	(préciser)

4) Nécessité de la construction au regard de l'activité agricole actuelle ou prévue pour les 5 ans à venir

a) Quels sont les objectifs de la construction et l'usage qui sera fait de cette nouvelle construction ?

b) Justifier la surface et le volume de la construction projetée au regard de l'activité agricole actuelle ou envisagée

c) Justifier du choix de la localisation de la construction au regard des autres bâtiments de l'exploitation, des autres bâtiments environnants et de la parcelle choisie

ANNEXE

2 OUTILS de premier ordre pour **PRESERVER** et **GERER** les **TERRITOIRES** **AGRICOLES**

Sont ici succinctement présentés 2 outils et moyens d'action sur le foncier agricole, qui permettent, d'une part, de protéger les terres agricoles dans les zones de pression foncière, d'autre part, de gérer les espaces agricoles, pastoraux et forestiers.

Un outil de gestion du foncier agricole : les Associations Foncières, sous forme autorisée ou libre

La petite taille et la dispersion des propriétés, le morcellement parcellaire, l'éloignement de certains propriétaires (voire la difficulté à les identifier par le jeu de l'indivision successorale et de l'imprécision cadastrale)... toutes ces situations couramment rencontrées en Corse constituent autant d'obstacles pour la mise en place de projets de gestion des terres.

Pourtant, **cette gestion est nécessaire** :

- **dans l'intérêt général**, pour prévenir les risques d'incendies, permettre à ceux qui le souhaitent de travailler la terre, que ce soit à titre familial ou professionnel, favoriser l'installation de jeunes agriculteurs, consolider l'assise foncière et l'activité des agriculteurs en place, rationaliser la conduite des troupeaux et prévenir la divagation, stopper les dégradations et sauvegarder le patrimoine naturel et culturel, maintenir ou consolider la vie au village, améliorer le cadre de vie
- **dans l'intérêt collectif des propriétaires**, pour mettre en valeur leur propriété rurale, assurer ou faire assurer son entretien, le cas échéant en retirant des fruits ou un revenu, et préserver leur patrimoine.

Le législateur a créé les différentes formes d'Association Foncière pour permettre le regroupement de nombreuses propriétés morcelées et la constitution d'espaces cohérents pour leur aménagement et leur gestion.

L'AF est une **association de propriétaires** qui a pour objet de **mettre en valeur les fonds, à vocation agricole, pastorale et accessoirement forestière**, regroupés dans son périmètre. **L'AF ne touche pas à la propriété, chaque associé restant propriétaire de son bien** (elle n'empêche en rien la vente des parcelles, les mutations, la sortie de l'indivision...). Elle constitue un outil pour le développement de projets de gestion des terrains. Les projets sont préparés par le syndicat en concertation avec les propriétaires concernés, puis votés en Assemblée Générale par l'ensemble des propriétaires.

Les terrains mis en valeur peuvent être exploités par les propriétaires, ou directement mais de façon exceptionnelle, par l'association. Le plus souvent, le droit d'exploitation est confié à des tiers (agriculteur, éleveur, particulier, association loi 1901...), selon un cahier des charges et moyennant rétribution. L'association foncière réalise elle-même au nom des propriétaires les travaux, d'utilité collective ou générale, ou peut confier le soin de certains travaux (entretien, petits aménagements...) aux différents utilisateurs.

La constitution d'une AF peut se faire sous forme d'association syndicale « Libre », qui repose sur la libre adhésion de chaque propriétaire, ou sous forme d'association dite « Autorisée », répondant à des situations cadastrales complexes, où la constitution est soumise à des conditions de majorité sur un périmètre donné et à l'intervention du préfet.

L'objet précis poursuivi par l'association syndicale « Libre », les rapports entre l'association et ses membres, les conditions d'adoption des travaux de mise en valeur, etc. ... sont librement déterminés par les statuts de l'association.

Le fonctionnement des associations syndicales dite « Autorisée » est en grande partie défini par la réglementation.