

Construction en zone agricole : attention à l'avenir des sites d'exploitations !

Pendant longtemps, des constructions non agricoles ont été autorisées sur les espaces agricoles.

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain de décembre 2000 a intégré la prise de conscience du mitage et de la forte consommation du foncier agricole par l'urbanisation au niveau national.

Depuis, les zones agricoles sont préservées et réservées à l'agriculture, et toute construction y est très réglementée. Les nouvelles constructions agricoles sont donc possibles en zone agricole mais par dérogation. La maison de l'exploitant rentre dans ce champ d'application.

Ces dernières années, la maison d'exploitant a obtenu des dérogations pour s'implanter près des sites d'exploitation sortis des villages. Cependant, on constate aujourd'hui des incidences sur le développement et l'avenir de ces sites agricoles.

Dans la charte foncière des Ardennes dont elle est signataire, la Profession Agricole a souhaité ne pas contribuer au mitage de l'espace agricole et au gaspillage de foncier.

Ainsi, un des engagements de cette charte prévoit de « clarifier les règles de construction en zone agricole ».

Vous trouverez ci-dessous un éclairage sur la réglementation sur ce sujet et sur le positionnement de la Profession Agricole dans le département des Ardennes pour mieux accompagner les exploitants dès l'amont de leur projet de construction.

1- Construire en zone agricole : une dérogation pour les agriculteurs

Selon le code de l'urbanisme (R.123-7 et L.111-1-2), **les zones agricoles sont par nature inconstructibles.**

Seules les constructions « nécessaires à l'exploitation agricole » peuvent être autorisées **à titre dérogatoire.**

Il s'avère que cette formule apporte trop peu de précisions pour cerner les limites de cette dérogation et pour garantir un traitement équitable des dossiers. S'il apparaît évident qu'un bâtiment pour loger les animaux ou pour stocker du matériel ou du fourrage puisse être considéré comme nécessaire à l'exploitation agricole, le logement de l'exploitant rencontre plus de difficultés. D'ailleurs, plusieurs projets de maisons d'exploitants n'ont pas pu aboutir ces dernières années.

Ainsi, être agriculteur ne donne pas systématiquement le droit de construire en zone agricole.

Qu'est-ce qu'une « zone agricole » ?

- Dans un PLU, c'est la zone A
- Dans une carte communale, c'est la zone « non constructible »
- Sans document d'urbanisme, ce sont les espaces situés en dehors des parties urbanisées de la commune (généralement, juste après la dernière maison du village)

2- Pourquoi « Clarifier les règles de construction en zone agricole » est aussi une volonté de la Profession Agricole ?

La Profession Agricole souhaite conserver cette possibilité exceptionnelle de construire en zone agricole **pour répondre à des besoins d'évolution des exploitations, pour favoriser les conditions de travail lorsque l'activité nécessite une présence permanente et rapprochée.**

Toutefois, pour être crédible et comprise par les autres secteurs d'activité, par le voisinage, par les pétitionnaires qui ont vu leur propre permis de construire pour une maison d'habitation refusé, **la profession souhaite que les projets soient bien argumentés.** Pour conserver cet avantage dans la durée, aucun abus ne peut être toléré : construire sa maison en zone agricole à la veille de la retraite, à proximité d'un bâtiment ne nécessitant pas de surveillance particulière, construire plusieurs maisons d'habitation sur un même site....

Par ailleurs, **pour préserver dans la durée les sites agricoles,** et notamment ceux qui sont sortis des parties urbanisées de la commune, elle souhaite **éviter qu'ils ne soient rattrapés par l'urbanisation** à cause de logements d'exploitants vendus à des tiers.

A savoir que la maison d'un exploitant est un tiers pour une autre exploitation et, à la retraite, l'exploitant devient un tiers vis-à-vis de ses anciens bâtiments.

Dans la charte foncière, est exprimée une volonté générale des acteurs ardennais de **protéger aussi durablement que possible les espaces agricoles** présentant « un potentiel agronomique, biologique ou économique ». Le développement de l'habitat ou des zones à caractère économique doit se faire de façon rationnelle. Les parcs photovoltaïques ne pourront être mis en place sur des espaces valorisés par l'agriculture. Et les bâtiments agricoles, les maisons d'habitation des exploitants devront **éviter de contribuer au mitage et au gaspillage du foncier agricole.**

Régulièrement consultée sur ces projets par la D.D.T. lors de l'instruction du permis de construire ou du certificat d'urbanisme, la Chambre d'Agriculture des Ardennes transmet au service instructeur les informations à sa disposition concernant l'exploitation porteuse du projet et se rapportant aux critères définis dans la charte foncière.

3- Quels sont les principes retenus dans le cadre de la charte foncière ?

Les critères auxquels les pétitionnaires doivent répondre découlent des principes ci-dessous :

✓ **S'assurer que le pétitionnaire exerce bien une activité agricole...**

- Être affilié à la MSA en qualité de chef d'exploitation à titre principal. L'affiliation à la MSA est indispensable pour justifier de l'existence d'une exploitation agricole.
- Relever d'une activité reconnue comme agricole (se reporter à la définition du code rural)

Définition de l'activité agricole (L.311-1 du code rural) : « *Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou 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. ...* »

Sont exclues de fait les activités telles que l'entreprise paysagiste, l'entretien de parcs et jardins, l'entreprise de travaux agricoles, la vente de bois, l'élagage et le bûcheronnage, le simple gardiennage d'animaux...

✓ **...Et que l'activité agricole soit significative et durable**

- Mettre en valeur un espace agricole d'au moins la moitié d'une Surface Minimale d'Installation (SMI). La taille de l'exploitation est un critère déterminant pour s'assurer de sa viabilité économique. La surface minimum d'installation en polyculture-élevage dans les Ardennes a été fixée à 34 hectares.
- Être âgé de moins de 55 ans : l'exploitant devient un tiers à la retraite et risque de compromettre la transmission de l'exploitation.

✓ **Éviter le mitage**

- Par une localisation appropriée du :

Bâtiment agricole : sur un site d'exploitation existant, ou en création d'un nouveau site (le justifier par rapport à la situation de l'exploitation), proche des bâtiments existants, ...

Logement de l'exploitant : en continuité des bâtiments agricoles (moins de 100 mètres), sur le site principal d'exploitation pour montrer la réelle nécessité du logement, avec présence préalable de bâtiments d'exploitation dans le cas de création d'un siège pour éviter la seule construction du logement.

✓ **Avoir une cohérence entre le projet et l'exploitation**

- Le bâtiment projeté doit répondre à des besoins pour l'activité agricole : expliquer et justifier la destination du nouveau bâtiment par rapport aux productions existantes ou au développement envisagé de l'exploitation.
- Pour le logement, l'exploitant doit justifier de la nécessité de sa présence permanente sur l'exploitation : motivation faite en fonction de la nature de l'activité exercée (surveillance des animaux, transformation, accueil à la ferme, ...)

N'hésitez pas à contacter la chambre d'agriculture pour vous accompagner dans votre projet

Tout projet de bâtiment doit être justifié, et il appartient à l'exploitant d'apporter les éléments justifiant que la construction projetée est indispensable pour son activité agricole.

- Lors de la demande du certificat d'urbanisme et du permis de construire (ajoutez ces éléments au formulaire de demande)
- Justifiez votre projet de construction au regard des critères ci-dessus
- Détaillez et argumentez que votre projet répond ou respecte ces critères

Il est dommageable qu'un projet soit refusé ou reporté faute de dossier peu justifié et/ou avec peu d'éléments.

Devoir apporter des compléments ou redéposer un permis a pour conséquences un retard sur le calendrier de la construction et du développement de l'exploitation, un temps passé supplémentaire, un coût supplémentaire,...

Le service « Bâtiments » et le service « Foncier-Urbanisme » de la Chambre d'Agriculture se tiennent à votre disposition pour vous conseiller en amont de votre projet.

Contact :

Flore MONTEBRAN et Sandrine BOSSU
Chargées de l'Urbanisme
Chambre d'Agriculture des Ardennes
03.24.56.89.40

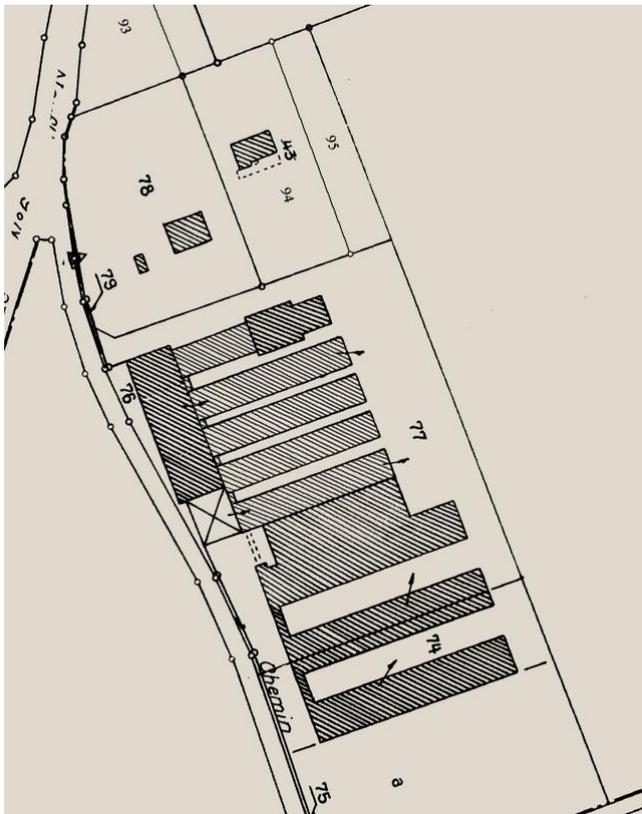




Maisons d'exploitant devenues
maisons de tiers justifiant le
rapprochement de l'urbanisation

Maisons d'exploitant devenues
maisons de tiers

Rapprochement de
l'urbanisation



Quel devenir du site si une des
maisons n'est plus liée à
l'exploitation ?