

# Protocole sur les principes de constructibilité en zone agricole



# Avant propos pour la préservation du potentiel agricole eurois

L'agriculture est une composante majeure de l'activité du département de l'Eure. Mais, dans un contexte de périurbanisation croissante, la perte d'espaces agricoles se poursuit irrémédiablement (moins 740 ha par an en moyenne sur les 20 dernières années). Ainsi, la pression foncière constitue une menace pour le maintien du potentiel productif eurois.

**L**a Charte pour une gestion économe de l'espace eurois, signée en juin 2011, rappelle ces éléments contextuels. Cependant si l'objectif de limitation de la consommation des espaces agricoles est l'un des enjeux majeurs, il rejoint également la volonté de promouvoir un aménagement durable du territoire. Ce dernier nécessite de lutter contre l'étalement urbain et le mitage de nos territoires afin de :

- réduire les dépenses publiques liées aux équipements collectifs et au fonctionnement des services à la population,
- limiter les coûts individuels et collectifs des déplacements et donc les émissions de gaz à effet de serre,
- préserver et valoriser un cadre de vie et des paysages attendus par les habitants.

Cette charte pour une gestion économe de l'espace eurois marque l'engagement collectif des acteurs eurois de porter les politiques d'aménagement pour limiter la consommation des espaces agricoles et exprime cinq orientations majeures, à savoir :

- encourager une politique de planification et d'urbanisme ;
- intégrer l'agriculture dans les réflexions d'urbanisme ;
- éviter le mitage de l'espace rural ;
- lutter contre l'étalement urbain ;
- optimiser les interactions foncier/environnement.

Élus de l'Eure et acteurs de l'aménagement ont été destinataires de ce document cadre.

Depuis la signature de cette charte, le Préfet a procédé en septembre 2011 à l'installation de la Commission départementale sur la consommation des espaces agricoles (CDCEA). Rendue obligatoire par la loi de modernisation agricole de 2010, cette instance contribue à l'objectif de diminuer par deux la consommation des espaces agricoles à échéance 2020. Pour cela, elle donne obligatoirement des avis consultatifs sur :

- les PLU et cartes communales en l'absence de SCOT approuvés ;
- les permis de construire pour des constructions agricoles, des équipements collectifs, des services publics et des aires d'accueil des gens du voyage, en dehors de la partie actuellement urbanisée des communes non dotées de document d'urbanisme et ayant pour conséquence une réduction des espaces agricoles ou à vocation agricole.

Plus largement, la commission peut être consultée sur toute question relative à la régression des surfaces agricoles et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation de l'espace agricole.

En effet, le développement durable de l'agriculture doit se traduire par une vigilance accrue des pouvoirs publics en matière de permis de construire en zone agricole. L'objectif est de protéger au mieux le foncier agricole, par principe inconstructible, tout en préservant la capacité à se développer des exploitations agricoles.

Or, la CDCEA, et plus globalement les services instructeurs en matière d'application du droit des sols, ont observé la difficulté à étudier nombre de permis de construire en raison :

- d'une part, du manque d'informations transmises par les porteurs de projets ;
- d'autre part, des interprétations différentes de la notion de nécessité à l'exploitation agricole.

Cette vigilance amène aujourd'hui professionnels, collectivités et État à se mettre d'accord sur les **principes à respecter en matière de constructibilité en zone agricole, en particulier, sur la notion de lien et de nécessité à l'exploitation agricole.**

Le protocole est le fruit de la prise en compte des législations et jurisprudences récentes en la matière ainsi que des particularités propres au département de l'Eure.

**Le protocole constitue un socle de références pour tous les acteurs ayant un rôle dans l'aménagement du territoire, pour répondre à l'objectif commun de préservation du potentiel productif eurois.**

**Il marque une volonté politique forte de préservation des espaces agricoles qui ne sera pleinement assurée que par une traduction adaptée dans les documents d'urbanisme.**

**Un document d'urbanisme de qualité est le premier outil, indispensable, de protection du potentiel agricole. En apportant une visibilité quant au projet de la commune ou du groupement de communes, il joue un rôle essentiel dans la lutte contre la spéculation foncière et le mitage de l'espace rural.**

**Le 05/12 / 2013 à Evreux**

L'État

Représenté par

M. le Préfet de l'Eure



Dominique SORAIN

Le Conseil général

Représenté par

M. le Président



Jean-Louis DESTANS

La Chambre d'agriculture

Représentée par

M. le Président



Jean-Pierre DELAPORTE

Les communes

Représentées par

M. le Président de l'Union  
des Maires et des Elus de l'Eure



Joël BOURDIN

### Sommaire

Objectifs du protocole **page 4**

Les fondements réglementaires de la constructibilité  
en espace agricole **page 5**

Principes retenus pour la constructibilité en espace agricole **page 7**

Annexes **page 17**

# Objectifs du protocole

## 1) Proposer une doctrine partagée sur les possibilités de construction en espace agricole

Selon le code de l'urbanisme les **zones agricoles sont, par nature, inconstructibles.**

Seules peuvent être autorisées, **par exception**, les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole. Est également autorisé sous conditions le changement de destination des bâtiments agricoles.

**Être agriculteur ne donne pas systématiquement le droit de construire en zone agricole.**

Il s'avère que cette formule apporte trop peu de précisions aux pétitionnaires pour cerner les limites de cette exception et aux services instructeurs pour garantir un positionnement équitable des dossiers. **Le protocole est l'outil qui permet de préciser l'ensemble des principes retenus pour la constructibilité en zone agricole**, qu'ils s'agissent de constructions ou installations nécessaires aux services publics et équipements collectifs, de construction ou installations agricoles liées et nécessaires à l'exploitation agricole ou au devenir de bâtiments existants.

**Il précise, en particulier, les conditions à respecter pour montrer qu'un projet est nécessaire à l'exploitation agricole.** En effet, seule cette notion de nécessité peut permettre d'autoriser à titre dérogatoire un projet de construction en zone agricole.

Pour apprécier au mieux le lien de nécessité à l'activité agricole, un faisceau d'indices est à considérer et notamment :

- l'activité agricole du demandeur ;
- les caractéristiques de l'exploitation ;
- la description du projet et son lien avec l'activité agricole ;
- la localisation du projet.

Ces éléments sont déclinés dans les pages suivantes.

## 2) Être un guide de référence pour aider à la décision

Le protocole doit permettre de trouver le juste équilibre, dans une instruction qui doit fermer la porte à tout projet non autorisé en zone agricole, mais admettre, en les accompagnant au mieux, la réalisation des projets individuels ou collectifs.

Pour cette raison, il est essentiel de clarifier les règles du jeu en amont, lors du dépôt et de l'instruction des permis de construire. Ces règles doivent permettre de statuer avec équité et transparence, sur les demandes de dérogation pour construire en zone agricole.

### Le protocole s'adresse donc :

- aux maires (aide à la décision) ;
- aux services instructeurs (éclairage pour l'instruction) ;
- à la Chambre d'agriculture, aux conseillers des agriculteurs et des collectivités locales (montage de dossiers complets et précis) ;
- aux porteurs de projets.

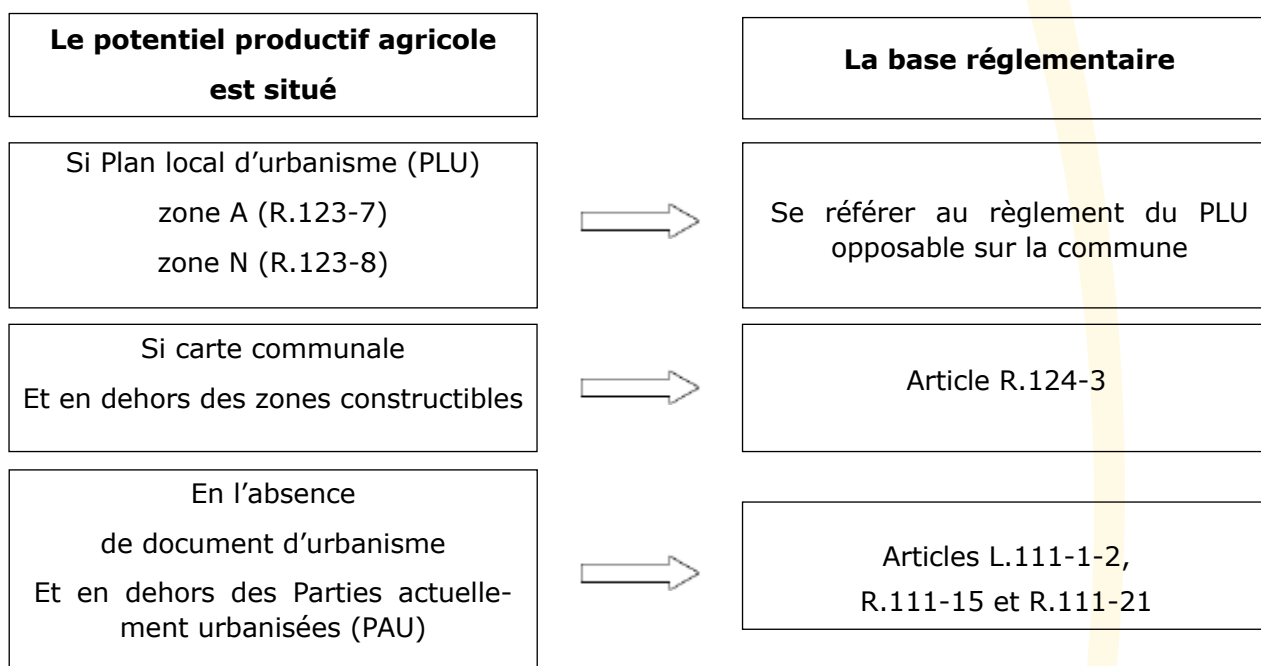
Enfin, des documents s'adressant spécifiquement aux agriculteurs figurent en annexe :

- annexe 2 : fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole ;
- annexe 5 : insertion paysagère des bâtiments agricoles ;
- annexe 6 : plaquette de communication à destination des agriculteurs.



# Les fondements réglementaires de la constructibilité en espace agricole

## Zoom sur le code de l'urbanisme



### Portée du protocole

Le protocole n'est pas un document juridique. **Il est l'affirmation d'une orientation politique.**

Il permet de rendre didactique les principes réglementaires permettant de déroger au principe général d'inconstructibilité en zone agricole en s'appuyant sur l'analyse :

- d'une jurisprudence abondante, complexe et évolutive ;
- de cas pratiques examinés en commission départementale de consommation des espaces agricoles de l'Eure.

Il apporte notamment un éclairage aux acteurs jouant un rôle dans l'instruction des permis de construire.

**Il doit s'inscrire dans un projet territorial plus global, qui repose par ailleurs sur :**

- des documents d'urbanisme de qualité, prenant en compte les réalités et enjeux agricoles du territoire ;
- la mobilisation des acteurs, des outils et des moyens au service d'un projet d'aménagement et de développement durable du territoire.

# Contexte réglementaire de l'instruction des demandes de permis de construire en espace agricole

Un permis de construire doit répondre simultanément à plusieurs réglementations que le pétitionnaire devra satisfaire. L'instructeur procédera aux consultations nécessaires pour vérifier que le projet déposé respecte :



## Le Code rural

Notamment le principe de réciprocité en matière de distances entre bâtiments agricoles et habitations de tiers (L.111-3)

## Le Code de l'urbanisme

Notamment la notion de « constructions et installations nécessaires à l'activité agricole » (R.123-7 et L.111-1-2)

## Le Code de l'environnement

Notamment le règlement sanitaire départemental (RSD) ou la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)

## Les autres réglementations pouvant avoir un impact sur l'urbanisme

Notamment périmètre des monuments historiques, sites classés...

# Principes retenus pour la constructibilité en espace agricole

Prendre en compte les besoins d'installations et de constructions dans les territoires à potentiel agricole est un principe général partagé par les acteurs eurois.

**Qu'il s'agisse des zones A d'un PLU, des secteurs inconstructibles de la carte communale ou des secteurs en dehors des parties actuellement urbanisées des communes sous règlement national d'urbanisme (RNU),** les espaces agricoles doivent être protégés mais doivent aussi pouvoir évoluer et s'adapter aux contextes économiques.

Par exemple, les zones A des PLU sont des secteurs présentant un « potentiel agronomique, biologique ou économique » pour l'agriculture. La collectivité exprime ainsi sa volonté de les protéger aussi durablement que possible et de réserver ce territoire aux activités agricoles.

Néanmoins, pour le bon fonctionnement de ces activités, il faut pouvoir admettre des installations et constructions, qui vont artificialiser une partie de cet espace productif que l'on souhaite protéger. Il faut donc s'assurer que les bâtiments projetés soient vraiment liés et nécessaires aux exploitations agricoles et parfois aux collectivités.

Les principes à respecter en fonction des projets sont déclinés ci-après.

L'ensemble de ces principes sont déclinés en un règlement type pour la zone A. Cette proposition en annexe 7 concerne les articles A1 et A2 et peut servir de modèle aux communes qui élaborent ou révisent un PLU.



## Principes pour les constructions et installations nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs

L'admission en espace agricole<sup>1</sup>, de constructions nécessaires aux services publics et aux équipements collectifs ne dispense pas les porteurs de projet de démontrer :

- qu'ils correspondent à un besoin local de la population ;
- qu'ils sont normalement intégrés dans le paysage environnant ;
- qu'ils ne portent pas une atteinte excessive à l'activité agricole, pastorale ou forestière et à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- qu'ils tiennent compte du critère risque (marnière, zone inondable, etc.).

Plusieurs principes sont convenus :

o sont admissibles en zone agricole tous les réseaux habituels (ligne électrique ou téléphonique ordinaire, canalisation), leurs ouvrages techniques liés (distribution du gaz, de l'électricité, desserte en télécommunication) ainsi que ceux liés aux infrastructures routières, ferroviaires, fluviales, etc. ;

o peuvent être admis en zone agricole les ouvrages de gestion de ruissellement justifiés dans le cadre d'une étude de bassin versant ainsi que les stations d'épuration en raison de leurs spécificités et contraintes. Dans la mesure du possible, leur localisation sera privilégiée hors des espaces agricoles

productifs ou à défaut dans les délaissés agricoles ou les zones à moindre potentiel agronomique.

Il est par ailleurs rappelé que lors de la conception d'un projet d'urbanisme, les ouvrages hydrauliques de gestion des eaux pluviales sont à intégrer à l'emprise du projet.

o ne sont pas incompatibles avec l'activité agricole des ouvrages ponctuels tels que châteaux d'eau, antennes de télécommunication ou éoliennes ;

o ne sont pas admis en zone agricole les ouvrages générant une artificialisation définitive sur une emprise significative et donc risquant de compromettre l'exploitation agricole d'une unité foncière (écoles, parking, salles des fêtes, etc.). Aussi nécessaires soient-elles, ces installations sont manifestement incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole.

o les parcs photovoltaïques au sol ne peuvent pas s'implanter en zone agricole : en effet, l'emprise, le nombre et l'ombrage des panneaux solaires que comportent ces installations ne permettent pas de poursuivre l'activité agricole communément exercée dans l'Eure. Les installations seront donc privilégiées sur des espaces déjà artificialisés (recyclage du foncier), sur les toitures des bâtiments et autres sites sans enjeux agricoles ou naturels.



<sup>1</sup> : zone A d'un PLU, secteur inconstructible de la carte communale ou secteur en dehors des parties actuellement urbanisées des communes sous RNU



# Principes pour les constructions et installations liées et nécessaires à l'exploitation agricole

En espace agricole<sup>1</sup>, tout pétitionnaire devra répondre à 4 critères indispensables et cumulatifs pour l'obtention d'un permis de construire :

- 1) Être exploitant agricole ou en lien avec l'activité agricole**
- 2) Prouver la viabilité économique de l'exploitation agricole**
- 3) Avoir une localisation appropriée**
- 4) Être nécessaire à l'activité agricole**

Ces 4 grands critères sont déclinés ci-dessous en fonction du type de demande (bâtiments, logement de fonction, etc). Pour justifier ces critères, le pétitionnaire est invité à remplir la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole (cf. annexe 2). L'ensemble des critères développés ci-après est synthétisé sous forme de tableau en annexe 3.

## 1) Être exploitant agricole ou en lien avec l'activité agricole

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise, seule l'activité agricole est définie par le code rural (cf. article L.311.1 en annexe 1). Chaque pétitionnaire doit donc argumenter sur la nature agricole du projet, pour cela, plusieurs indices peuvent guider l'instruction.



### o Les activités agricoles (au sens du Code rural)

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

	<b>Activités agricoles</b>	<b>Activités non agricoles</b>
<b>Activités en lien avec les végétaux ou les animaux</b>	Maîtrise et exploitation d'un cycle biologique (animaux, végétaux) : - polyculture, arboriculture, maïs, raïchage, horticulture, pépinières, etc. - élevage bovin, caprin, ovin - centre équestre	Activités de services ou de loisirs : - paysagiste - entretien de parcs et jardins - entreprises de travaux agricoles - vente de bois, élagage, bûcheronnage - activité de gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle
<b>Activités dans le prolongement de l'acte de production</b>	- transformation des produits issus de la ferme en charcuterie, fromage, yaourts, confiture, etc. - vente directe des produits de la ferme	- industrie agro-alimentaire - magasin d'alimentation - commercialisation de produits non issus de l'exploitation
<b>Activités ayant pour support l'exploitation</b>	- gîtes - chambre d'hôtes - camping à la ferme - ferme auberge	- hôtel - restaurant sans lien avec une exploitation agricole

<sup>1</sup> : zone A d'un PLU, secteur inconstructible de la carte communale ou secteur en dehors des parties actuellement urbanisées des communes sous RNU



#### o L'affiliation à la Mutualité sociale agricole (MSA)

La MSA est chargée, entre autres missions, du recouvrement des cotisations sociales et de l'assurance sociale des agriculteurs. Elle affine les personnes exerçant une activité agricole en 3 catégories selon les revenus dégagés et le temps passé à l'activité agricole : cotisant solidaire, chef d'exploitation à titre secondaire, chef d'exploitation à titre principal.

Si les autorisations d'urbanisme ne sont pas instruites sur la qualité du pétitionnaire, ces critères peuvent néanmoins servir d'indicateur.

C'est pourquoi, dans le contexte départemental de l'Eure, le pétitionnaire devra, pour toute demande de permis de construire, justifier d'une activité agricole à titre principal ou secondaire.

Pour démontrer son lien avec l'activité agricole, le pétitionnaire pourra joindre tout ou partie des documents suivants :

- attestation d'affiliation MSA à jour précisant le statut de l'exploitant ;
- attestation de l'AMEXA ;
- n° de pacage ;
- pour les jeunes installés, attestation DJA, attestation de formation... ;
- copie du bail si le pétitionnaire n'est pas l'exploitant.

## 2) Prouver la viabilité économique de l'exploitation agricole

La taille de l'exploitation est un critère déterminant pour en mesurer la viabilité économique et différencier les activités professionnelles des activités de loisirs.

Pour cela, le code rural définit deux notions :

- **l'unité de référence (UR)** : surface qui permet d'assurer la viabilité économique de l'exploitation compte tenu de la nature de cultures et des ateliers de production hors sol ainsi que des autres activités agricoles ; elle est fixée à 65 ha dans l'Eure.
- **la surface minimale d'installation (SMI)** : fixée à 43 ha pour l'Est et à 38 ha pour l'Ouest du département (polyculture – élevage) et pour chaque nature de culture.

#### o Principales SMI dans l'Eure

- Cultures légumières de plein champ : 6 ha
- Cultures maraîchères sous abri froid : 1 ha
- Cultures sous serre chauffée : 0.25 ha
- Cultures fruitières : 6 ha
- Petits fruits : 3 ha
- Pépinières générales : 3 ha
- Pépinières forestières : 6 ha
- Pépinières jeunes plantes en pots et godets : 1 ha
- Endives, culture et forçage : 6 ha
- Champignonnières : 0.8 ha
- Cressiculture : 0.3 ha

Pour les élevages de chevaux, la notion d'équivalence SMI prévaut en nombre d'équidés. Elle est fixée à 10.

Pour les productions hors sol, se référer à la fiche en annexe 4 sur les coefficients d'équivalence (barème national).

Ces valeurs de référence, définies dans le cadre des aides de la politique agricole, peuvent évoluer. Les valeurs mentionnées ci-dessus sont celles en vigueur au 5 décembre 2013.

La SMI est le critère privilégié pour le département de l'Eure. Ainsi, chaque pétitionnaire devra justifier **d'au moins une SMI ou équivalence, pour tout projet de bâtiment et de 1,5 SMI ou équivalence pour les demandes de logement de fonction.**

Les demandes de pétitionnaires n'atteignant pas ces seuils (cas de certains élevages valorisant des surfaces herbagères) seront néanmoins étudiées au cas par cas, à partir d'une demi SMI pour les bâtiments et une SMI pour le logement de fonction.

En outre, le pétitionnaire devra fournir un argumentaire démontrant que le projet est économiquement pérenne (cf. fiche de renseignements sur les constructions en zone agricole).

Pour cela, il pourra joindre tout ou partie des documents suivants :

- dans le cas d'un projet d'installation, une étude économique ou tout autre information démontrant la viabilité ;
- dans le cas d'un projet bâtiment, une étude économique si elle a été réalisée ou tout document du conseiller de gestion concernant le projet.

### 3) Avoir une localisation appropriée

Les constructions en zone agricole, quelles qu'elles soient, doivent limiter les atteintes à l'espace productif et éviter le mitage du territoire. C'est pourquoi, le pétitionnaire doit proposer, après réflexion et étude des différentes alternatives possibles, une localisation appropriée qu'il lui reviendra de justifier.

Les constructions devront, par leur localisation, répondre :

- aux objectifs technico-économiques (fonctionnalité du bâtiment, accès...) ;
- à une gestion économe de l'espace agricole (moindre valeur agronomique, espaces naturels sans enjeux écologiques ou paysagers... ;
- à un regroupement du bâti en favorisant la création d'un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation, lorsqu'ils existent ;
- à une bonne intégration paysagère du projet (cf. annexe 5).

NB : la création d'un nouveau siège d'exploitation agricole reste possible mais elle devra être argumentée sur la base de ces 4 critères.

### 4) Être nécessaire à l'exploitation

La nécessité pour l'exploitation agricole, indispensable pour l'obtention d'un permis de construire en zone agricole, n'est pas explicitée par le code rural. Cette notion peut être qualifiée au travers de plusieurs critères, déterminés dans l'Eure sur la base des autorisations d'urbanisme habituellement accordées et de la jurisprudence abondante en la matière. Il reviendra donc au pétitionnaire de justifier ces différents critères en fonction du type de projet.

#### A) Bâtiments d'exploitation agricole

Il s'agit des locaux de production (serres, bâtiments d'élevage, etc.) ou de stockage (récoltes, matériels, produits). Ils ont naturellement leur place en zone agricole sous réserve que le demandeur démontre :

- o l'existence d'une exploitation agricole sur le site

D'une manière générale, les constructions agricoles se feront sur les exploitations agricoles existantes et en continuité. La création ex-nihilo de nouveaux sites d'exploitation devra faire l'objet d'un argumentaire précis et complet, explicitant la nécessité d'une nouvelle implantation par rapport à l'activité agricole.

Attention, les abris pour des animaux ne relevant pas d'une exploitation agricole (chevaux de loisirs par exemple) ne peuvent être accueillis en zone agricole.





o que le projet de construction réponde à un besoin nouveau de l'exploitation et qu'il ne dispose pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin

La fiche de renseignements pour les constructions agricoles doit faire apparaître les productions pratiquées, celles envisagées et en développement, les bâtiments déjà utilisés, l'absence de locaux existants répondant aux besoins.

Ainsi des interrogations ont pu naître à l'occasion de projets de bâtiments volumineux, couverts de panneaux photovoltaïques, sans qu'apparaissent d'évolutions notables des conditions d'exploitation et que la fonctionnalité du bâtiment soit pour le moins discutable.

o la cohérence du bâtiment envisagé, adapté aux besoins de l'exploitation

La superficie et la conception du bâtiment doivent être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées. Un bâtiment destiné à abriter des animaux, des machines ou à stocker des récoltes, doit offrir une protection contre les intempéries ; une vaste toiture posée sur des piliers et ouverte au vent ne remplit manifestement pas cette fonction.

La cohérence doit aussi être appréhendée en termes d'environnement global. En effet, un local professionnel nécessaire à l'exploitation doit s'implanter en harmonie avec les bâtiments environnants et le paysage local. Des préconisations d'accompagnement végétal et d'implantation du bâti sont présentées en annexe 5.

## **B) Activités accessoires**

Les activités exercées par un exploitant agricole, qui sont dans le prolongement de l'acte de production (transformation, vente à la ferme) ou qui ont pour support l'exploitation (restauration, gîtes, etc.) sont communément appelées « activités accessoires ». Elles sont qualifiées d'agricoles par le code rural mais peuvent rencontrer des limites à leur implantation en zone agricole au titre du code de l'urbanisme.



Dès lors, il apparaît important d'apporter quelques précisions sur le sujet :

o locaux nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la vente de produits

Les locaux nécessaires à la transformation et au conditionnement des produits issus de l'exploitation (ou de plusieurs exploitations) comprenant éventuellement des locaux de vente au public, ont vocation à être implantés en zone agricole. En revanche, les locaux pour la vente de produits majoritairement non issus de l'exploitation, ne pourront pas être admis en zone agricole mais auront leur place en zone commerciale.

Les silos des coopératives agricoles, en raison de l'importance de leur emprise et des déplacements qu'elles génèrent, doivent normalement trouver leur place au sein de zones d'activités dédiées.

Mais il existe actuellement une difficulté pour ces dernières à s'implanter dans des zones d'activités compatibles avec leurs nuisances, anticipant et acceptant la législation qui leur est liée (exemple : distance de 100 mètres minimum d'un silo par rapport à d'autres entreprises accueillant des tiers).

C'est pourquoi, les communes qui se dotent d'un document d'urbanisme, pourront intégrer dans leur projet, si elles le souhaitent, un micro zonage spécifique, acceptant ce type d'installation (zone A indiquée pour les PLU ou secteur réservées à l'implantation d'activité pour les cartes communales).



Pour les communes non dotées de documents d'urbanisme, le choix de ces sites devra être privilégié sur des :

- espaces déjà urbanisés, mais actuellement inoccupés ou très sous-occupés (friches commerciales, artisanales ou industrielles) ;
- sites déjà ouverts à l'urbanisation mais pour lesquels tout projet a été abandonné et ne pouvant pas être utilisés à cette fin.

De plus, dans le cas où il serait nécessaire de réduire des espaces agricoles ou naturels, une attention particulière devra être portée au choix du site afin de privilégier des terres agricoles de moindre valeur agronomique ou des espaces naturels ne présentant pas d'enjeu en termes d'intérêt écologique ou paysager.

o locaux nécessaires à la diversification d'une exploitation agricole sous forme de services notamment touristiques

La diversification des activités d'une exploitation est susceptible de contribuer à sa santé économique et au développement d'une offre touristique en milieu rural. On distingue différents cadres d'accueil à la ferme :

- le camping à la ferme et les aires de camping-car ;
- les chambres d'hôtes ;
- les gîtes ruraux ;
- les tables d'hôtes ;
- les fermes auberges.

Ces formes d'accueil relèvent du code rural ou du code du tourisme mais elles ne font pas obstacle à la réglementation de l'urbanisme.

Par conséquent, la création d'une activité de diversification doit être compatible avec ces règles.

Par exemple, les gîtes ruraux ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme (arrêt du conseil d'État du 14/02/2007) et ne peuvent donc être admis dans les zones agricoles des PLU, les zones non constructibles des cartes communales ou en dehors des parties actuellement urbanisées.

Ces services sont néanmoins autorisés par aménagement de bâtiments existants. (R.123-7 du code de l'urbanisme).

Dès lors, les anciens bâtiments agricoles, situés au sein d'exploitations agricoles, qui ne sont plus nécessaires à l'activité productive, peuvent être transformés et réutilisés en gîtes, chambres d'hôtes, locaux pour la restauration, activités pédagogiques ou de loisirs. Ces activités de services permettent à d'anciens bâtiments, présentant une qualité architecturale et patrimoniale, de retrouver un nouvel usage.

Les communes peuvent prévoir une telle identification dans leurs documents d'urbanisme. A défaut, pour les communes RNU, le changement de destination est toujours autorisé, dès lors que les bâtiments concernés sont desservis par les réseaux et en l'absence d'autres motifs de refus.



### C) Logements de fonction

Comme un bâtiment d'exploitation, la construction d'un logement de fonction doit s'avérer liée et nécessaire à l'activité agricole.

Ce lien de nécessité entre logement et activité implique une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole. La question est sensible car ces logements ne gardent pas toujours cette fonction initiale dans le temps : la transmission au repreneur de l'exploitation n'est pas le modèle dominant. De nombreux logements deviennent habitat de tiers par rapport à l'exploitation agricole. Les règles d'urbanisme sont sans effet sur les changements d'usage et les opérations de vente.

Cette pratique risque souvent de mettre en cause la survie même de l'exploitation, en créant des conflits de voisinage entre habitat de tiers et activité agricole et en bloquant le développement de l'exploitation, notamment en cas d'application de la règle de réciprocité (L111-3 du code rural).

Les objectifs des critères déclinés ci-dessous sont donc :

- de limiter la consommation d'espace agricole par des logements y compris de fonction, tout en répondant aux besoins avérés de présence permanente sur le site ;
- de favoriser le maintien dans la fonctionnalité initiale du logement sur le long terme ;
- d'éviter les dommages pour l'exploitation agricole en cas de vente du logement de fonction à un tiers.

Le pétitionnaire souhaitant construire un logement de fonction au titre de l'activité agricole doit justifier des critères suivants :

o exercer une activité agricole significative et durable, c'est-à-dire :

- être exploitant à titre principal ou secondaire ;
- mettre en valeur immédiatement ou à terme au moins 1,5 SMI (ou équivalence). Les demandes de pétitionnaires n'atteignant pas ce seuil (cas de certains élevages valorisant des surfaces herbagères) seront néanmoins étudiées au cas par cas, à partir d'une SMI ou équivalence ;
- être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée. Ainsi, un exploitant proche de la retraite ne pourra être considéré comme un pétitionnaire légitime pour un logement de fonction.

o proposer une localisation appropriée c'est-à-dire :

- implanter le logement de fonction, en continuité du bâti agricole existant, si possible à moins de 100 mètres du ou des installations agricoles nécessitant une présence permanente et rapprochée en évitant le mitage de l'espace agricole environnant ;
- en cas de création d'un siège d'exploitation, la construction de l'habitation doit être postérieure à celle des bâtiments professionnels (effectivité de l'activité agricole).





o justifier une présence rapprochée et permanente sur l'exploitation pour son activité. La présence est motivée :

- par la nature des activités (surveillance particulière des animaux, suivi des cultures spéciales...)
- et par le temps de travail (horaires journaliers importants, travail le week-end...)

Cette présence doit être argumentée et vérifiée pour chaque demande au cas par cas.

o enfin, la nécessité sera également appréciée en fonction de la situation concrète de l'exploitation :

- le pétitionnaire ou les membres de sa famille ne doivent pas déjà disposer d'une maison sur le site, comme cela a déjà pu être le cas dans plusieurs dépôts de permis de construire. Le principe pour l'Eure est donc de se limiter à un logement de fonction par exploitation agricole, sauf exceptions dûment justifiées ;
- le demandeur ne devra pas s'être mis lui-même en situation de ne pas pouvoir se loger pour ses besoins professionnels. Exemples : s'il a déjà vendu son précédent logement à un tiers ; s'il est propriétaire d'un gîte au sein de l'exploitation ; s'il loue une maison à un tiers alors même que ce logement est proche de l'exploitation...
- dans d'autres cas, il peut exister des bâtiments désaffectés ou une maison ancienne non fonctionnelle, mais aisément réutilisables en logement et bien situés au regard des besoins de l'exploitation. Leur changement de destination, réhabilitation, et / ou extension doivent être privilégiés autant que possible, cela évitant une nouvelle construction plus consommatrice d'espaces. Pour cela, les extensions seront appréhendées dans une approche de surface habitable, au cas par cas.

Pour accompagner les agriculteurs dans la justification de leur projet, une plaquette synthétique leur est proposée en annexe 6.



# Principes pour les bâtiments existants dans l'espace agricole

De nombreux bâtiments, qui ne sont plus liés à l'exploitation agricole, sont dispersés dans l'espace rural, en dehors des bourgs, villages et hameaux. Ces bâtiments n'ont pas les mêmes possibilités d'évolution et l'expansion de certains n'est pas forcément souhaitable. La réglementation nationale encadre ses évolutions (L.123-1-3, R.123-9 et L.123-1-5) et la règle locale du PLU doit en préciser les conditions.

Les objectifs d'intérêt collectif qui doivent être conciliés sont :

- la préservation de l'espace à potentiel agricole et de l'espace naturel contre le mitage ;
- la préservation d'un patrimoine bâti rural, même ordinaire ;
- le besoin de diversification des activités dans l'espace rural.



## 1) Inventorier pour choisir

Un inventaire exhaustif du bâti existant dans l'espace rural est indispensable (L.123-1-5). Il permet de connaître l'ensemble du bâti en qualifiant son affectation et son état. Il doit interroger l'évolution qui serait admissible pour demain, au regard des objectifs généraux de protection et des besoins de développement particuliers : l'ancienne grange peut-elle être transformée sans nuire à l'exploitation agricole ? Le local artisanal peut-il s'agrandir sans compromettre l'espace naturel ?

En fonction des réponses, le bâti pourra être maintenu en zone A, avec ou sans identification comme bâtiment pouvant changer de destination, ou transféré dans une zone adaptée à l'évolution envisagée.

## 2) Critères de choix

La possibilité de reprise de bâtiments anciennement agricoles en habitat doit être appréciée, en fonction des critères suivants :

- localisation et potentiel de nuisance pour le fonctionnement des exploitations environnantes ;
- présence des réseaux suffisants ;
- nombre de logements générés et effets du mitage des espaces agricoles ;
- cohérence avec la politique de l'habitat, etc.

Il est recommandé d'encadrer les conditions de mutations par la mise oeuvre d'Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) spécifiques dans le cadre d'un PLU.



# **Annexes**



## Annexe 1 : rappel législatif et réglementaire

### Code de l'urbanisme

#### L.111-1-2

En l'absence de plan local d'urbanisme ou de carte communale opposable aux tiers, ou de tout document d'urbanisme en tenant lieu, seules sont autorisées, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales ;

2° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national ;

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par le représentant de l'Etat dans le département à la commission départementale de la consommation des espaces agricoles prévue à l'article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes.

4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publique, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire aux objectifs visés à l'article L. 110 et aux dispositions des chapitres V et VI du titre IV du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

#### L.123-1-5

(...) Dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement peut délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages. Le règlement précise les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer leur insertion dans l'environnement et leur compatibilité avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

#### L.123-3-1

Dans les zones agricoles, le règlement peut désigner les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole.

#### R.123-7

Les zones agricoles sont dites « zones A ». Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

En zone A peuvent seules être autorisées :

- 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone A est également autorisé en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement.

### **R. 123-8**

Les zones naturelles et forestières sont dites « zones N ». Peuvent être classés en zone naturelle et forestière, les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison :

- a) Soit de la qualité des sites, milieux et espaces naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique ;
- b) Soit de l'existence d'une exploitation forestière
- c) Soit de leur caractère d'espaces naturels.

En zone N, peuvent seules être autorisées :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ;
- 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 dispositions des trois alinéas précédents ne s'appliquent pas dans les secteurs bénéficiant des transferts de coefficient d'occupation des sols mentionnés à l'article L. 123-4, ainsi que dans les secteurs délimités en application du deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5.

En zone N peuvent être délimités des périmètres à l'intérieur desquels s'effectuent les transferts des possibilités de construire prévus à l'article L. 123-4. Les terrains présentant un intérêt pour le développement des exploitations agricoles et forestières sont exclus de la partie de ces périmètres qui bénéficie des transferts de coefficient d'occupation des sols.

### **R.123-9**

(...) Dans les secteurs mentionnés au deuxième alinéa du 14° de l'article L. 123-1-5, le règlement prévoit les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions permettant d'assurer l'insertion de ces constructions dans l'environnement et compatibles avec le maintien du caractère naturel, agricole ou forestier de la zone.

Les règles édictées dans le présent article peuvent être différentes, dans une même zone, selon que les constructions sont destinées à l'habitation, à l'hébergement hôtelier, aux bureaux, au commerce, à

l'artisanat, à l'industrie, à l'exploitation agricole ou forestière ou à la fonction d'entrepôt. En outre, des règles particulières peuvent être applicables aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

### **R.123-12**

Les documents graphiques prévus à l'article R. 123-11 font également apparaître, s'il y a lieu : (...)

2° Dans les zones A, les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole ;

### **R. 124-3**

Le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception :

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

- à des équipements collectifs ou à des services publics si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;
- à l'exploitation agricole ou forestière ;
- à la mise en valeur des ressources naturelles.

Le ou les documents graphiques peuvent préciser qu'un secteur est réservé à l'implantation d'activités, notamment celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En zone de montagne, ils indiquent, le cas échéant, les plans d'eau de faible importance auxquels il est décidé de faire application du huitième alinéa de l'article L. 145-5.

Ils délimitent, s'il y a lieu, les secteurs dans lesquels la reconstruction à l'identique d'un bâtiment détruit par un sinistre n'est pas autorisée.

Dans les territoires couverts par la carte communale, les autorisations d'occuper et d'utiliser le sol sont instruites et délivrées sur le fondement des règles générales de l'urbanisme définies au chapitre Ier du titre Ier du livre Ier et des autres dispositions législatives et réglementaires applicables.



## Code rural

### L.311-1

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 agricoles, notwithstanding le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 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 de ces exploitations. 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. Les modalités d'application du présent article sont déterminées par décret.

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Toutefois, pour la détermination des critères d'affiliation aux régimes de protection sociale des non-salariés et des salariés des professions agricoles, sont considérées comme agricoles les activités mentionnées respectivement aux articles L. 722-1 et L. 722-20.

### L.111-3

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.

Dans les parties actuellement urbanisées des communes, des règles d'éloignement différentes de celles qui résultent du premier alinéa peuvent être fixées pour tenir compte de l'existence de constructions agricoles antérieurement implantées. Ces règles sont fixées par le plan local d'urbanisme ou, dans les

communes non dotées d'un plan local d'urbanisme, par délibération du conseil municipal, prise après avis de la chambre d'agriculture et enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre I<sup>er</sup> du code de l'environnement.

Dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application de l'alinéa précédent, l'extension limitée et les travaux rendus nécessaires par des mises aux normes des exploitations agricoles existantes sont autorisés, notwithstanding la proximité de bâtiments d'habitations.

Par dérogation aux dispositions du premier alinéa, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales. Une telle dérogation n'est pas possible dans les secteurs où des règles spécifiques ont été fixées en application du deuxième alinéa.

Il peut être dérogé aux règles du premier alinéa, sous réserve de l'accord des parties concernées, par la création d'une servitude grevant les immeubles concernés par la dérogation, dès lors qu'ils font l'objet d'un changement de destination ou de l'extension d'un bâtiment agricole existant dans les cas prévus par l'alinéa précédent.

NOTA :

Ces dispositions s'appliquent aux projets, plans, programmes ou autres documents de planification pour lesquels l'arrêté d'ouverture et d'organisation de l'enquête publique est publié à compter du premier jour du sixième mois après la publication du décret en Conseil d'Etat prévu à l'article L. 123-19 du code de l'environnement.

## Annexe 2 :

### Fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole

Zone A des PLU, zone NC des POS, zones non constructibles des cartes communales, Règlement National d'Urbanisme (RNU)

« La consommation d'espace dans l'Eure constitue une véritable menace pour l'espace agricole. Il convient d'apporter une vigilance accrue aux possibilités de construire en zone agricole. » (extrait de la charte pour une gestion économe de l'espace eurois)

Les zones agricoles sont inconstructibles par principe; les constructions nécessaires à l'exploitation agricole peuvent toutefois être autorisées sous réserve de démontrer le lien et la nécessité du projet par rapport à l'activité agricole.

La présente fiche a pour objet de vous aider à justifier ce réel besoin dans le cadre d'une autorisation de construire ; elle sera utilisée par le service instructeur du droit des sols, en complément des pièces obligatoires du dossier de demande.

A défaut d'information suffisante pour justifier le lien et la nécessité au regard de l'activité agricole, l'autorité compétente pourrait être amenée à refuser le projet.

#### 1. Renseignements sur le demandeur :

##### 1. Informations générales

NOM (ou raison sociale) :

.....

Prénom (ou nom du gérant) : .....

Vous êtes agriculteur :

Vous n'êtes pas agriculteur :

Identifiez le nom de l'agriculteur qui  
pourra justifier l'activité agricole :

et remplissez en son nom les points suivants :

Préciser si l'activité agricole est :  à titre principal  à titre secondaire  autres

Si installation récente (moins de 5 ans) :  DJA,  autre aide (CG, CR),  aucune aide

Adresse du siège de l'exploitation : .....

Surface totale exploitée: .....

Productions :

Polyculture

Elevage, préciser type et taille du cheptel :

.....

L'exploitation est-elle une installation classée (ICPE)

Culture spécialisée, préciser type et surface .....

Autre, préciser : .....

## 2. Renseignements sur le projet de construction :

Sur le plan cadastral ou le Registre Parcellaire Graphique (RPG) le plus récent, à joindre pour localiser le terrain portant le projet, veuillez situer le projet de construction ainsi que l'ensemble des bâtiments constituant le siège d'exploitation et leur usage (habitation, stockage, stabulation, ...).

## 3. Justification sur la nécessité du projet :

a. Expliquer en quoi le projet répond à un besoin nouveau ou à une évolution de l'exploitation

.....  
.....

b. Expliquer le choix de l'implantation du projet par rapport à la logique de l'exploitation

.....  
.....

c. Si le projet porte sur une construction à usage d'habitation, démontrer la nécessité d'une présence permanente vis-à-vis de l'activité agricole exercée

.....  
.....

d. Si le projet concerne la diversification (transformation, vente directe, ...), décrire le projet et démontrer qu'il s'agit bien d'une activité dans le prolongement de l'activité agricole

.....  
.....

e. Pour les projets comportant des panneaux photovoltaïques, préciser la compatibilité avec la fonctionnalité agricole du bâtiment et justifier la superficie du bâtiment projeté par rapport aux besoins de l'exploitation

.....  
.....

### Autres observations :

.....  
.....

date et signature du demandeur du Permis de construire

#### 4. Liste des pièces à fournir :

► **Justifier l'existence d'une activité agricole, en fournissant :**

- ⇒ une attestation d'affiliation MSA à jour précisant le statut de l'exploitant ;
- ⇒ le n° de pacage ;
- ⇒ une attestation de l'AMEXA ;
- ⇒ pour les jeunes installés, l'attestation de Dotation Jeunes Agricultures (DJA) et/ou des attestations de formation professionnelle en lien avec l'activité ;
- ⇒ si le pétitionnaire n'est pas l'exploitant, une copie du bail.

► **Justifier la viabilité économique, en fournissant :**

- ⇒ dans le cas d'un projet d'installation, l'étude économique ou toute autre information démontrant la viabilité économique de l'exploitation ;
- ⇒ dans le cas d'un projet de bâtiment, une étude économique si elle a été réalisée ou tout document du conseiller de gestion concernant le projet.

► **Justifier la localisation envisagée, en fournissant :**

- ⇒ un plan de situation ou orthophotographie figurant les parcelles exploitées, la situation des bâtiments existants et des futurs bâtiments et en précisant leurs affectations respectives ;
- ⇒ une explication en cas d'éloignement du projet de bâtiment par rapport au corps de ferme.

► **Justifier que le projet est nécessaire à l'exploitation agricole**, en remplissant de façon précise la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, complémentaire à la demande de permis de construire. La personne qui instruira votre dossier attend les éléments suivants :

- ⇒ démontrer que le projet répond à un besoin nouveau ou à une évolution de l'exploitation ;
- ⇒ démontrer qu'il n'existe pas sur l'exploitation des bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin (ne pas oublier de joindre le plan localisant les bâtiments) ;
- ⇒ lorsque le projet n'est pas situé à proximité du siège d'exploitation, expliquer les raisons de cet éloignement ;
- ⇒ dans le cas d'un bâtiment de stockage, préciser le type de stockage, les quantités à stocker et les surfaces de bâtiment qui y sont consacrées ;
- ⇒ dans le cas d'un logement de fonction, expliquer quelles activités nécessitent une présence permanente et rapprochée. Le logement de fonction devra être le plus proche des installations agricoles nécessitant une surveillance (si possible, à moins de 100 mètres) ;
- ⇒ dans le cas d'un projet de diversification, décrire le projet et démontrer qu'il s'agit bien d'une diversification d'une activité agricole existante ;
- ⇒ dans le cas d'un projet de bâtiment comportant du photovoltaïque, démontrer que la surface du bâtiment est cohérente avec les besoins de l'exploitation.

# Annexe 3 Liste des critères cumulatifs pour l'obtention d'un Permis de construire en zone agricole

Critères principaux	Critères déclinés pour les bâtiments agricoles et activités accessoires	Critères déclinés pour le cas spécifique du logement de fonction	Justificatifs recommandés à produire
<b>1</b> <b>Etre exploitant agricole ou en lien avec l'activité agricole</b>	<p>Etre exploitant à titre principal ou secondaire</p>	<p>Etre exploitant à titre principal ou secondaire</p>	<p>Attestation d'affiliation MSA à jour, attestation de l'AMEXA, n° de pacage, pour les jeunes installés, attestation Dotation Jeune Agriculteur et/ou attestation de formation, copie du contrat d'affermage si le pétitionnaire n'est pas l'exploitant</p>
<b>2</b> <b>Prouver la viabilité économique de l'exploitation agricole</b>	<p>Avoir au moins une SMI ou équivalence Mais étude des projets à partir d'une SMI</p> <p>S'inscrire dans un projet pérenne</p>	<p>Avoir au moins 1,5 SMI ou équivalence Mais étude des projets à partir d'une SMI</p> <p>S'inscrire dans un projet pérenne (ex : un agriculteur proche de la retraite ne pourra être considéré comme pétitionnaire légitime pour un logement de fonction)</p>	<p>Dans le cas d'un projet d'installation, étude économique ou tout autre information démontrant la viabilité ; Dans le cas d'un projet bâtiment, étude économique si elle a été réalisée ou tout document du conseiller de gestion concernant le projet</p>
<b>3</b> <b>Avoir une localisation appropriée</b>	<p>Répondre aux objectifs technico-économiques attendus en termes de fonctionnalité, d'accès...</p> <p>Répondre à un regroupement du bâti en favorisant un ensemble cohérent...</p> <p>Répondre à une bonne intégration paysagère</p> <p>Répondre à une gestion économe de l'espace agricole</p>	<p>Les mêmes critères que pour les bâtiments et en plus :</p> <p>Etre situé en continuité du bâti agricole existant à moins de 100 mètres, si possible, de(s) installation(s) agricole(s) nécessitant une présence sur site</p>	<p>Un plan de situation ou orthophotographie figurant les parcelles exploitées, la situation des bâtiments existants et des futurs bâtiments en précisant leurs affectations respectives ; Une explication en cas d'éloignement du projet de bâtiment par rapport au corps de ferme</p>
<b>4</b> <b>Etre nécessaire à l'exploitation agricole</b>	<p>Répondre à un besoin nouveau de l'exploitation</p> <p>Proposer un projet de bâtiment adapté aux besoins de l'exploitation</p> <p>NB : la construction de gîte n'est pas admise en zone A (pas nécessaire à l'activité agricole), les PC ne peuvent être accordés que sur transformation et réhabilitation de bâtiments existants</p>	<p>Besoin d'assurer une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole, motivée par le temps de travail et la nature des activités (animaux ou productions spécifiques...)</p> <p>Le pétitionnaire ne doit pas déjà disposer d'un logement de fonction sur le site</p> <p>Créer le logement postérieurement aux bâtiments professionnels</p>	<p>Justifier la nécessité du projet avec l'activité agricole en remplissant de façon précise la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, fiche complémentaire à la demande de permis de construire</p>



## Annexe 4 Coefficients d'équivalence pour les productions hors sol

(Arrêté du 18 septembre 1985 fixant les coefficients d'équivalence pour les productions hors-sol )

Espèces	Type de production	Coefficient (unité)	
<b>Porcs</b>	Atelier naisseurs	84	Truies présentes
	Atelier naisseurs-engraisseurs	42	Truies présentes
	Atelier engraisseurs	600	Places de porcs
<b>Equidés</b>	Activités équestres	10	Equidés
<b>Veaux de boucherie</b>	Engraissement en batterie	200	Places de veaux ou
		600	Veaux produits / an
<b>Volailles</b>	Poules pondeuses	1500	m <sup>2</sup> de poulailler
	Oeufs à couvrir		
	Poulets de chair standard	3000	m <sup>2</sup> de poulailler
	Pintades en élevage industriel		
	Dindes en élevage industriel		
	Poulets label ou fermier et	1400	m <sup>2</sup> de poulailler ou
	Pintades label en volière	45000	
	Dindes fermières ou sous label	1400	m <sup>2</sup> de poulailler ou
	avec parcours	15000	
	Dindes de Noël	3000	Dindes s/réserve production <1000 / an
Canards - élevage en claustration		3000	m <sup>2</sup> de poulailler ou
		60000	
Cailles vendues vives		200000	Par an
		120000	
Pigeons de chair vendus vifs		1500	Couples présents
		1200	
<b>Palmipèdes gras</b>	Oies	1000	Par an
	Canards	2400	
<b>Lapins</b>	Lapins de chair	250	Cages mères ou
		280	Mères présentes
	Lapins angora	400	Animaux présents dont
		300	
<b>Gibier</b>	Faisans de tir	350	Poules présentes ou
		9000	Faisans vendus / an
	Perdrix de tir	450	Couples présents ou
		9000	Perdrix grises vendues / an ou
		8000	Perdrix rouges vendues / an
Lièvres	100	Couples reproducteurs présents	
Canards colverts	450	Canes ou 18000 Animaux vendus / an	
<b>Fourrure</b>	Visons	600	Cages de femelles
		200	Femelles
<b>Divers</b>	Truites (salmoniculture en bassin)	1000	m <sup>2</sup>
	Abeilles	400	Ruches



# LE DIRE DE L'ARCHITECTE DES BÂTIMENTS DE FRANCE LES ESSENTIELS

Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Eure (DRAC Haute-Normandie)  
Conseil n°13 – mai 2010 – Frédéric MASVIEL

## Les bâtiments agricoles

La ressource en paysage de qualité n'est pas renouvelable et parce que le paysage est fragile et qu'il subit des mutilations fréquentes, la contrainte d'insertion dans le paysage doit être comprise non comme un surcoût, mais comme un élément du programme d'opération à part entière.

Les nouveaux bâtiments agricoles sont souvent volumineux et peuvent avoir un impact sur le paysage. Il est nécessaire de les prendre en compte comme des éléments d'urbanisation. Pour les bâtiments agricoles, le recours à un architecte est obligatoire pour toute construction supérieure à 800m<sup>2</sup> et 2000m<sup>2</sup> pour une serre de moins de 4 m de haut. Ces seuils s'appliquent pour tout nouveau bâtiment comme pour les modifications de volume de constructions existantes.

La perception d'un projet s'apprécie tout d'abord en fonction de son contexte. En schématisant un peu, de rares bâtiments seront isolés et la plupart seront en interaction avec un environnement, naturel et bâti, existant.

Isolée, la construction est perçue comme point focalisant le regard, comme repère. Le bâtiment doit alors magnifier le paysage, créer un lieu, valoriser le site par une architecture de qualité.



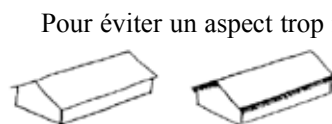
Il faut éviter les installations en ligne de crête.



et limiter les terrassements en déblai remblai et préférer l'encastrement dans le terrain naturel plutôt que les constructions sur remblai (impact négatif de l'effet de butte).

En interaction, le bâtiment est perçu en fonction d'un contexte et le projet est analysé en fonction des rapports entretenus avec les constructions à l'entour. Dans ce cas, le projet est apprécié par comparaison avec les autres éléments bâtis, la façon avec laquelle ils sont organisés dans l'espace, le mode d'implantation par rapport au relief etc. : rapport d'échelle (taille de construction comparée aux bâtiments voisins), rapport de forme (familiarité, différenciation, similitude, ressemblance, identité...) et rapport de matériaux, de couleur, de texture.

### Le bâtiment



Pour éviter un aspect trop industriel et pour atténuer l'impact de grandes façades, il faut conserver des toits à larges débords, tant sur les pignons que le long des égouts de toit. Il est souhaitable de multiplier les cassures dans les versants de toiture et de varier les volumes. Ces ruptures de lignes au même titre que le rythme des ouvertures créent des jeux d'ombres et de lumières sur les façades qui atténuent la masse imposante des volumes.

Les plaques translucides en couverture contribuent à renforcer le caractère industriel et disgracieux d'un bâtiment. Il est pour cela nécessaire de composer les éclairages en bandes horizontales, le long du faitage par exemple, ou plus bas, en bandes continues ou discontinues.

Les plaques translucides sont autorisées en couverture pour l'éclairage naturel dans

la limite de 15% de la surface de la couverture.

Un soubassement, outre qu'il peut servir de soutènement en cas de pente du terrain, renforce le bas des murs et donne une meilleure assise visuelle au projet.

Il est souvent utile de scinder les surfaces par des couleurs soutenues (teintes claires à éviter), des poses de matériaux différents et de ne pas hésiter à exprimer le rythme de la structure porteuse. Ces indications sont particulièrement utiles dans les villages, auprès des voies publiques, pour respecter l'échelle du bâti ancien (granges et maisons).

### **Les matériaux**

Traditionnellement, les matériaux utilisés étaient ceux trouvés dans l'environnement proche : pierre, brique, torchis, bois. En cela, ils s'intégraient naturellement au paysage. Aujourd'hui, le concept des nouveaux bâtiments et le coût engendré ne permettent plus d'utiliser systématiquement ce type de matériaux. On peut néanmoins respecter un certain nombre de principes faciles à mettre en œuvre et souvent peu coûteux et bien choisir ses matériaux.

Les matériaux apparents en façades et couverture devront être mats et de teintes foncées.

La couverture peut être en bac acier ou en plaques de fibres-ciment. Il est nécessaire de privilégier une teinte soutenue (gris, rouille, terre cuite, brun vieilli...) qui doit être si possible plus sombre que les murs pour permettre une distinction visuelle.

Pour les murs, il faut privilégier le bardage bois parce qu'il présente de nombreux avantages. Il permet une bonne insertion dans le paysage, une forte longévité et un coût raisonnable. Il faut préférer une pose verticale. Le bardage métal est aussi courant mais sa teinte aura un rôle déterminant. L'aggloméré de ciment est à privilégier dès qu'un rôle mécanique est nécessaire (soutien des terres, risques de chocs). Sa mise en œuvre et sa teinte étant rarement satisfaisantes, il doit être enduit d'une teinte gris ciment ou bauge.

Contrairement à une idée reçue, les tons verts se fondent rarement dans le paysage. Les gris et les bruns sont les mieux adaptés.

### **Les abords**

Les fermes étaient autrefois toujours accompagnées de plantations : vergers, haies, arbres de rapport, arbres d'ombrages... Le code de l'urbanisme prévoit que des plantations peuvent être demandées à titre de mesures compensatoires pour faciliter l'insertion paysagère ou pour atténuer l'impact d'une construction disgracieuse.

#### **Les plantations nouvelles aux abords des projets neufs sont nécessaires:**

Les haies permettent de relier des éléments du programme, de délimiter des usages, composer des éléments entre eux, d'enserrer des zones de stockage, les dépôts de matériels, de masquer les éléments comme les silos bâchés, la fumière, etc.

Les bosquets, peuvent rompre la continuité et la longueur d'un bâtiment en coupant la masse des toits et des murs.

Les écrans végétaux, permettent de stabiliser les talus (comme les haies), ou éviter parfois les effets du vent dans les secteurs trop exposés. Bien disposés, des écrans végétaux peuvent servir à diriger les courants du vent et à augmenter la ventilation des installations.

Il faut éviter les haies de conifères (épicéas, sapins) et les essences d'ornementation du type thuyas ("béton vert"). Il est préférable de disposer des haies libres composées d'essences locales et des arbres de haute tige (feuillus) qui marquent et enrichissent le paysage.



# Des bâtiments mieux intégrés

*Votre image de marque*

Stabulations, stockages, fosses...  
Autant de nouveaux bâtiments qui font partie du paysage rural.  
Si l'architecture agricole du XXI<sup>e</sup> siècle est à inventer, il est  
possible dès aujourd'hui de construire selon des critères de  
fonctionnalité, de confort animal et d'insertion paysagère.



## 1 Veiller à l'insertion dans le site

- Prendre en compte le patrimoine (monuments environnants). Préserver ce qui peut l'être (murs anciens, petits bâtiments traditionnels, arbres monumentaux, vieille haie, etc.).
- Adosser éventuellement à un boisement existant ou prévu.
- Tenir compte de l'orientation générale du bâti et du parcellaire.
- Enfin – et ce n'est pas le moindre –, communiquer au maximum avec les voisins et la municipalité. Un projet dont les finalités et les contraintes sont connues de tous est toujours mieux accepté.



### À éviter :

l'implantation d'un bâtiment volumineux sur une ligne de crête (photo ci-dessus), en bordure de route ou à proximité immédiate d'un monument.

## 2 Prévoir les extensions

- Ménager un espace suffisant dans l'axe du nouveau bâtiment.
- Ne pas planter d'arbre ou de haie sur l'emprise d'un site possible d'extension.

## 3 Des volumes étudiés

- Toitures à deux pans identiques d'une pente d'au moins 25 %.
- En cas d'extension, préférer un deuxième volume juxtaposé au premier (A) plutôt que l'agrandissement du volume initial. Conserver la même pente de toit.
- Débord (ou rive de la même couleur que le toit) et, éventuellement, décrochement de part et d'autre du faitage si la structure le permet (B).
- S'efforcer de corriger une grande longueur en ménageant une ou plusieurs portes, en



disposant le bardage différemment (horizontalement, par exemple), ou en plantant un bouquet d'arbres à proximité.

- Essayer de se rapprocher d'une proportion 2/3 de bardage pour 1/3 de soubassement.

### À éviter :

le toit plat ou à une seule pente.

# 6 bonnes



Sollicitez l'avis de votre famille, de vos voisins, des conseillers agricoles, etc. !



# es idées



## 4 Les bons matériaux

- Privilégier le bois (si possible traité à cœur, ou, à défaut, lasuré) pour les bardages, notamment sur les faces les plus visibles et dans les sites de qualité. A défaut : Bac Acier.
- En toiture : fibrociment de préférence à la tôle ondulée.
- En soubassement : parpaings bien jointoyés, béton.



## 5 Des couleurs bien choisies

- Soubassements : couleur du matériau brut, qui vieillit mieux que la peinture.
- Bardage : non réfléchissant, de couleur plus sombre que celle du soubassement et différente de celle de la toiture.
- Huisseries : sombres.
- Toiture : bleu noir ou brun rouge selon l'environnement (tuiles, ardoises).

**! A éviter :** les forts contrastes, les mélanges (bariolage) ou les alternances régulières de couleurs.



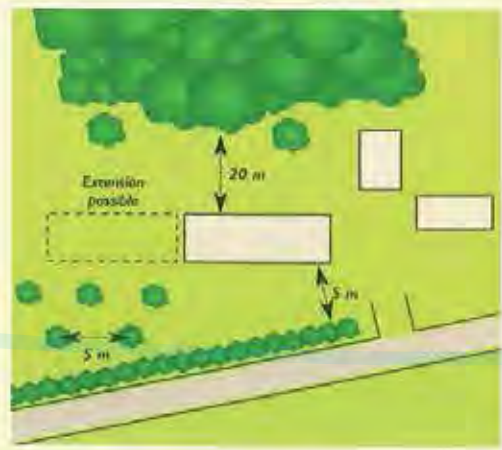
## 6 Végétaliser

- Il n'est pas question de masquer à tout prix, mais plutôt d'accompagner les nouveaux bâtiments au moyen d'arbres et d'arbustes choisis parmi les essences champêtres locales. Les écrans végétaux devront garder une certaine transparence.
- En ce qui concerne les grands arbres, privilégier les essences à caractère monumental :

- à croissance rapide (80 à 120 cm par an au début) : frêne, sycomore, érable plane, tilleul;
- à croissance assez rapide (40 à 80 cm par an) : châtaignier, hêtre, merisier, cerisier;
- à croissance plutôt lente (20 à 40 cm par an) : chêne pédonculé, noyer, érable champêtre.

- Planter en bouquets ou bandes boisées, ou par sujets isolés, à l'arrière du bâtiment par rapport aux angles de vue principaux, en ménageant des dégagements suffisants (5 m minimum entre une haie et le bâtiment, et 20 m pour des arbres).
- Envisager un alignement de fruitiers formés en haute tige (pommier, poiriers, pruniers, cerisiers), notamment si le nouveau bâtiment est environné d'herbages.
- La haie – libre ou taillée – est utile notamment en bordure de voirie : voir « Planter une haie champêtre dans l'Eure » et « Entretenir et réhabiliter une haie champêtre dans l'Eure », disponibles auprès de la chambre d'agriculture de l'Eure.

**! A éviter :** les peupliers, les lauriers et les conifères (sapin, thuya, cupressus, etc.).





# Les détails qui changent tout



## La trémie : dans un recoin

! **A éviter** : une situation en bord de route, et la couleur blanche, bien que cela ne soit pas toujours facile!

## La descente de gouttière : verticale

! **A éviter** : deux descentes obliques se rejoignant en pleine paroi.



## La fosse à lisier : masquée au moins partiellement

Faire appel à une butte de terre enherbée et à des plantes grimpantes (par exemple, vigne vierge).



## Le silo : là, il faut un écran visuel!

! **A éviter** : une situation en bord de route.



## La haie : éloignée des bâtiments

L'idéal est de positionner une nouvelle haie sur une limite de parcelle.

! **A éviter** : les arbustes plantés au pied des bâtiments et tout autour, qui entravent la circulation et rendent l'entretien plus difficile.

## Aspects réglementaires

Suivre les recommandations qui sont données dans le présent document ne dispense nullement, bien sûr, de se conformer à la réglementation en vigueur :

- L'existence d'un Plan local d'urbanisme (ex-Pos), ou d'un site classé ou inscrit, impose des contraintes supplémentaires en ce qui concerne l'aspect des nouveaux bâtiments (volumes, couleurs, etc.). Voir la mairie et l'architecte des Bâtiments de France
- Le code de l'urbanisme précise les distances à respecter par rapport aux limites séparatives, tandis que les usages locaux le font pour les plantations de haies et d'arbres.
- Enfin, les aspects liés à l'activité d'élevage relèvent du Règlement sanitaire départemental et de la législation sur les installations classées.

**Comité de pilotage** : AREHN, Chambre d'agriculture de l'Eure, Conseil général de l'Eure, Habitat & Développement, Parc naturel régional des boucles de la Seine normande.

**Financement** : Chambre d'agriculture de l'Eure et Conseil général de l'Eure.

**Conception et réalisation** : Agence régionale de l'environnement de Haute-Normandie/Rouen.

**Photos** : J.-P. Thorez / AREHN et M. Poitou / CA27.

**Infographies** : A. Dudouble / AREHN.

Jun 2005

Création & impression : Copie Plus à Rouen



## Adresses utiles

**Chambre d'agriculture de l'Eure, Service Agronomie Environnement** - 5, rue de la Petite Cité, BP 882 Evreux Cedex. Tél. : 02 32 78 80 40.

**Conseil général de l'Eure**, Hôtel du Département, Boulevard Georges-Chauvin, 27000 Evreux. Tél. : 02 32 31 50 50.

**Direction départementale de l'Équipement (DDE)** - service Droit du sol (Permis de construire.)

- Service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP) (Architecte des Bâtiments de France.) Hôtel de l'Équipement, 1, avenue du Maréchal-Foch, 27022 Evreux Cedex. Tél. : 02 32 29 60 60.

**Parc naturel régional des boucles de la Seine normande**, BP 13, 76940 Notre-Dame-de-Bliquetuit. Tél. : 02 35 37 23 16. (Conseil en matière de végétalisation.)



# **A**griculteurs, vous souhaitez construire en zone agricole ?

**Comment faire ?  
Suivez le guide !**

Ce guide a pour objectif de vous conseiller dans vos démarches pour faciliter au mieux l'instruction de votre permis de construire. Il explique les critères qui vont être déterminants pour la réalisation de votre projet.

En effet, les zones agricoles sont par nature inconstructibles. Par dérogation à cette règle, seules les constructions et installations nécessaires à l'activité agricole peuvent être autorisées.

D'où l'importance de justifier votre projet pour en faciliter l'instruction...





## Rappels utiles sur les démarches

### Préparez votre projet de construction

Avant de constituer votre dossier, il est important de réfléchir à la conception de votre projet : opportunité et viabilité économique, organisation du travail et fonctionnalité, respect des réglementations, intégration paysagère...

**Un conseiller référent de la Chambre d'agriculture peut vous appuyer dans votre réflexion et vos démarches.**

### Rapprochez-vous de votre mairie pour :

- consulter le document d'urbanisme en vigueur sur votre commune (s'il existe) et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation ;
- en cas d'élevage, vérifier l'absence de tiers à proximité ;
- retirer les formulaires relatifs à votre demande (fiches de permis de construire et de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole).

### Choisir la procédure adaptée à votre projet : permis de construire ou autre formalité ?

> Tous travaux créant une surface de plancher supérieure à 20m<sup>2</sup> est soumis à permis de construire.

> Le recours à l'architecte est obligatoire pour les constructions à usage agricole lorsque la surface de plancher excède 800m<sup>2</sup> et celles à usage autre qu'agricole dont la surface de plancher excède 170m<sup>2</sup>.

**Lorsque le pétitionnaire n'est pas une personne physique, le recours à l'architecte est obligatoire sauf Earl uni-personnel.**

## Bâtiments et installations admis en zone agricole : de quoi parle-t-on ?

Les constructions nouvelles sont considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole lorsqu'elles relèvent de l'une de 2 catégories suivantes :

### 1) Les bâtiments techniques liés et nécessaires à l'activité agricole, généralement destinés :

- au stockage ou à la transformation de la production de l'exploitation (silos, aires d'ensilage, ateliers de transformation, etc.) ;
- à l'abri et au stockage du matériel agricole utilisé sur l'exploitation ;
- à l'élevage et à l'abri des animaux (stabulations, locaux de traite, stockage des aliments, porcheries, bergeries, poulaillers, etc.) ;
- à des activités de valorisation directe de la production agricole par l'exploitant comme la création d'un point de vente directe.

Attention, pour la diversification touristique (gîtes ruraux, chambres d'hôtes, etc.), les nouvelles constructions sont interdites. Seuls l'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles peuvent être autorisés.

### 2) Le logement de fonction...

... destiné exclusivement aux personnes dont la présence permanente et rapprochée est nécessaire pour assurer la surveillance et la protection de l'exploitation, lorsque celle-ci ne peut être assurée par d'autres moyens qu'une présence humaine (ex : surveillance des animaux).





## Critères indispensables et cumulatifs pour obtenir un permis de construire en zone agricole

Ces critères ont été définis sur la base des législations et jurisprudences récentes ainsi que des particularités propres au département de l'Eure. Pour l'obtention d'un permis de construire en zone agricole, vous devez :

- Etre exploitant agricole à titre principal ou secondaire ;
- Prouver la viabilité économique de l'exploitation agricole ;
- Démontrer la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole ;
- Proposer une localisation appropriée de la future construction ;

### Une exploitation agricole viable, c'est quoi ?

En l'absence de définition légale, le critère retenu et confirmé par la jurisprudence est la taille de l'exploitation. Ce critère permet de différencier l'activité professionnelle de l'activité de loisirs. Il s'appuie sur la surface minimale d'installation (SMI) définie par arrêté préfectoral.



### Nécessité d'un bâtiment agricole

Vous devez démontrer la nécessité de la construction par rapport à l'activité (évolution de l'exploitation, diversification, nouveau besoin, etc.). La surface de la future construction devra être en cohérence avec la taille de l'exploitation, (surfaces cultivées, nombre d'animaux).

### Nécessité d'un logement de fonction

Vous devez justifier d'une surface supérieure ou égale à 1 SMI ou équivalence.

Vous devez démontrer le besoin d'assurer une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation, motivée par le temps de travail et la nature des activités. Le logement de fonction devra être situé, si possible, à moins de 100 mètres des installations agricoles nécessitant une présence sur le site.

### Qu'entend-t-on par localisation appropriée ?

La future construction devra répondre aux objectifs technico-économiques attendus en termes de fonctionnalité, d'accès, etc. Elle devra s'insérer aux autres bâtiments de l'exploitation de manière à former un ensemble cohérent. En effet, les constructions agricoles ne doivent pas générer le mitage de l'espace agricole, mais participer à sa gestion économe.

**Exploitation d'une surface  $>$  ou  $=$  à 1.5 SMI ou équivalence**

Le pétitionnaire peut se voir accorder une autorisation de construire en zone agricole, y compris pour un logement de fonction

**Exploitation d'une surface comprise entre 1 SMI et 1.5 SMI ou équivalence**

Le pétitionnaire peut se voir accorder une autorisation de construire en zone agricole pour tous bâtiments techniques liés à ses besoins. Les demandes de logement de fonction sont étudiées au cas par cas à partir d'une SMI

**Exploitation d'une surface comprise entre une  $\frac{1}{2}$  SMI et 1 SMI ou équivalence**

Une analyse plus fine de l'exploitation est nécessaire pour vérifier sa nature professionnelle et sa viabilité pour tous bâtiments techniques liés à ses besoins

**Exploitation d'une surface  $<$   $\frac{1}{2}$  SMI ou équivalence**

L'exploitation ne peut être considérée comme viable et le pétitionnaire ne pourra donc pas justifier de construire en zone agricole



## Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ? Comment faire ?

### 1) Constituer le dossier en justifiant au maximum votre projet

Compléter le dossier de permis de construire que vous avez retiré en mairie.

Remplir également la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions agricoles, afin de justifier au mieux de la nécessité du projet pour l'exploitation agricole. Les réponses précises que vous apportez à cette fiche sont indispensables à la compréhension de votre projet et facilitent son instruction.

Pour mettre toutes les chances de votre côté, pensez à fournir une **série de pièces non obligatoires**. Cette liste est précisée en dernière page de la fiche de renseignements agricoles : n° pacage, **attestation MSA** précisant la qualité de l'exploitant, localisation de l'îlot d'exploitation sur lequel porte le projet ou de l'ensemble de l'exploitation, etc.

> **La Chambre d'agriculture peut vous accompagner dans vos démarches**

### 2) Attendre les résultats de l'instruction

Dans un délai de 1 mois à compter de la date de dépôt du dossier en mairie, vous serez informés :

- si le dossier est complet,
- du délai d'instruction.

Certificat d'urbanisme informatif	Certificat d'urbanisme opérationnel	Déclaration préalable	PC maison individuelle et permis de démolir	PC autres constructions et permis d'aménager
1 mois	2 mois	1 mois	2 mois	3 mois

Attention, ces délais peuvent être prolongés lorsque le dossier de permis nécessite l'avis d'autres services ou commissions (ex : avis de l'ABF ou de la CDCEA).



**Votre contact : Patrick ROUZÉE**  
Chambre d'agriculture de l'Eure - 5, rue de la Petite Cité - CS 80882 - 27000 EVREUX  
Tél. : 02 32 78 80 00 - [www.agri-eure.com](http://www.agri-eure.com)

### **Proposition de rédaction pour l'article A1**

Toutes occupations et utilisations du sol sont interdites sauf celles autorisées à l'article 2.

### **Proposition de rédaction pour l'article A2**

#### **Occupations et utilisations du sol soumises à des conditions particulières**

- Les constructions et installations nécessaires à l'implantation des réseaux, sous réserve qu'elles s'intègrent dans l'environnement et qu'elles soient compatibles avec le caractère de la zone ;
- Les constructions et installations directement nécessaires à l'activité agricole ;
- Les constructions à usage d'habitation, leurs extensions et annexes, dès lors qu'elles sont liées et nécessaires à l'activité du siège d'exploitation agricole sous réserve de justifier du besoin d'une présence permanente et rapprochée pour le fonctionnement de l'exploitation agricole et d'être situées, si possible, à moins de 100 mètres des installations nécessitant une surveillance ;
- Les constructions, installations et aménagements ayant pour support l'exploitation agricole ou qui sont nécessaires à sa diversification sous réserve d'être dans le prolongement direct de l'acte de production (ex : transformation, conditionnement et vente de produits issus de l'exploitation agricole) ;
- L'aménagement, l'extension, la réhabilitation et le changement de destination des constructions existantes au sein des exploitations agricoles liés à des activités d'accueil et de services touristiques (gîtes, chambres d'hôtes, fermes auberges, etc.) ;
- Le changement de destination pour des activités non liées à l'agriculture, de bâtiments repérés au plan de zonage, sous réserve de ne pas nuire à l'activité agricole.





Ont contribué à la rédaction de ce document :

- les services de la DDTM27
- la Chambre d'agriculture de l'Eure
- le CAUE27

Crédits photographiques :

Chambre d'agriculture de l'Eure pour les photos :  
pages 5, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16

CAUE27 pour les photos :  
pages 11, 13

Photo aérienne, Copyright BD ORTHO - IGN PARIS - 2009  
pages 14

# Contacts



**Direction départementale des territoires et de la mer**  
Hôtel de l'équipement - 1, avenue du Maréchal Foch  
27000 EVREUX  
Tél. : 02.32.29.60.60  
[www.eure.gouv.fr](http://www.eure.gouv.fr)



**Chambre d'agriculture de l'Eure**  
5, rue de la Petite Cité – CS 80882  
27008 EVREUX Cedex  
Tél. : 02.32.78.80.00  
[www.agri-eure.com](http://www.agri-eure.com)



**Conseil général de l'Eure**  
Hôtel du département - Bd Georges-Chauvin  
27021 EVREUX cedex  
Tél. : 02.32.31.50.50  
[www.eure-en-ligne.fr](http://www.eure-en-ligne.fr)



**Union des maires et des élus de l'Eure**  
22, rue Joséphine  
27000 EVREUX  
Tél. : 02.32.39.58.99



**Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement de l'Eure**  
51, rue Joséphine  
27000 EVREUX  
Tél. : 02.32.33.15.78  
[www.caue27.fr](http://www.caue27.fr)

Document réalisé avec le concours du PRDA

