

Logement de fonction du chef d'exploitation

Dans le cas d'une installation et création d'activité agricole, les demandes d'autorisations de construire, portant à la fois sur l'exploitation et l'habitation, ne peuvent pas être simultanées. Le logement ne pourra être autorisé que si les bâtiments d'activité sont opérationnels. Le Conseil d'État a considéré (18 février 2005) qu'en cas de demande concomitante (hangar et habitation), la notion de «nécessaire et directement lié à l'activité agricole» ne peut être retenue que pour le hangar. La construction du logement nécessaire à l'activité ne pourra être autorisée qu'une fois les bâtiments agricoles construits et fonctionnels : la présentation minimum de deux comptes de résultats permet de démontrer la viabilité de l'exploitation.

La nécessité à l'exercice de l'activité agricole d'un projet de construction destiné

à l'habitation des agriculteurs est appréciée très minutieusement par le juge administratif. La présence rapprochée et permanente de l'agriculteur doit être rigoureusement nécessaire au fonctionnement de l'exploitation.

Les constructions doivent être regroupées autour du site d'exploitation et ne doivent en aucun cas favoriser la dispersion de l'urbanisation.

Il est considéré que l'implantation de la maison à une distance supérieure à 100 mètres du site de l'exploitation ne peut pas permettre d'affirmer de manière incontestable son lien avec l'activité et sa nécessité.

Des circonstances personnelles, conduisant l'exploitant à céder volontairement le logement existant, sont regardées comme

l'affichage de la disparition d'une obligation de résider sur le même site.

Le fait, pour un demandeur, d'exploiter des terres agricoles, ne peut lui ouvrir le droit de construire une maison d'habitation sur un terrain situé en zone agricole qu'à la condition que la construction soit nécessaire à l'exercice de l'activité agricole (CE, 14 mai 1986)

Gîtes ruraux

La législation (article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime) autorise les agriculteurs à diversifier leurs activités pour compléter leurs revenus.

Pour le Conseil d'État, un gîte ne peut pas être regardé comme nécessaire à

l'exploitation agricole au sens du code de l'urbanisme pour les constructions neuves.

Sauf disposition contraire du document d'urbanisme, un gîte peut être autorisé, à condition qu'il s'agisse bien d'un exploitant agricole habitant sur place pour pouvoir

assurer les fonctions d'accueil :

- par changement de destination,
- par extension mesurée du bâti existant,
- par construction à proximité immédiate,

Le nombre et la surface des gîtes doivent être limités.

Emplacement et aspect de la construction

Le souci de préservation des paysages doit être présent, l'attention sera portée sur l'intégration des bâtiments : accès, volumes, nature et couleur des matériaux, plantations à maintenir ou à créer.

Le projet veillera notamment :

- à prendre en considération, pour son choix d'emplacement, le fonctionnement de l'exploitation et une réponse à ses objectifs technico-économiques,

- à préserver le capital paysager existant,
- à respecter la topographie des lieux,
- à conserver un ensemble cohérent aux constructions,

- à privilégier les énergies renouvelables au sein des nouvelles constructions telles les panneaux photovoltaïques en toiture,
- à gérer de manière qualitative les rejets des effluents (bêtes et habitats).

L'étude du projet peut être accompagnée par le conseiller bâtiment de la chambre d'agriculture ou les architectes du CAUE (conseil en architecture, urbanisme et environnement)

Pour en savoir plus

- Consultez le [Guide pour bien construire en territoires agricoles du pays de l'Ain](#)

Pour tous renseignements complémentaires

Direction départementale des Territoires de l'Ain
23 rue Bourgmayer – CS 90410 - 01012 Bourg-en-Bresse Cedex
Tél. : 04 74 45 62 37 - Fax : 04 74 45 24 48 - Mail : ddt@ain.gouv.fr

Chambre d'agriculture de l'Ain
Maison de l'Agriculture – BP 84 - 01003 Bourg-en-Bresse
Tél. : 04 74 45 47 04 - Mail : accueil@ain.chambagri.fr

Directeur de la publication : Gérard Perrin
Rédaction : DDT 01 - Service prospective, urbanisme, risques (SPUR)
Composition : DDT 01 - unité communication (Marylène Perrot-Audet)
Crédits photos : chambre d'agriculture de l'Ain
Date de publication : décembre 2014

Bien construire dans l'Ain en territoires agricoles



En raison de leur valeur agricole, forestière, biologique, de continuité écologique ou paysagère, de leur potentiel agronomique ou économique, les terres agricoles sont à protéger.

Dans ces territoires, doivent être conciliées deux priorités :

- gérer le patrimoine agricole et les espaces naturels de manière économe et lutter contre le mitage des terres, des milieux naturels et des paysages agricoles,
- permettre la réalisation des constructions nécessaires à l'installation, l'évolution et à la pérennité des exploitations agricoles.

L'octroi d'un droit à construire demeure l'exception et ne saurait constituer une règle.

Le présent document apporte quelques éléments d'aide à l'étude d'un projet de construction en territoires agricoles.

Il s'agit d'une synthèse du « **guide pour bien construire en territoires agricoles du pays de l'Ain** » élaboré en vue d'apporter des réponses sur la réglementation en matière de droit des sols pour des projets agricoles, dans le respect de la gestion économe de l'espace et des paysages.

Ces deux documents sont disponibles en mairie, sur le [site internet des services de l'Etat](#) et sur le [site internet de la chambre d'agriculture](#).

Il est important de conserver au département de l'Ain, des espaces agricoles cohérents et homogènes en dehors des zones urbanisées et urbanisables.



PRÉFET DE L'AIN



Condition d'un projet agricole

Principe de base

Un territoire communal :

- **sans document d'urbanisme** : présente, sans qu'elles soient délimitées, des parties urbanisées et des parties non urbanisées. Les projets doivent respecter les règles générales du code de l'urbanisme.
- **avec une carte communale** : présente des secteurs où les constructions sont autorisées et des secteurs, avec des exceptions, où les constructions ne sont pas admises.
- **avec un plan local d'urbanisme (PLU)** ou un plan d'occupation des sols (POS) : présente de manières clairement identifiées des «zones agricoles A» ainsi que et des «zones naturelles N» dans lesquelles sont généralement admises les constructions agricoles. Les projets doivent respecter les règles locales du PLU.

Si la réglementation permet le projet

La demande de permis de construire, outre ses pièces obligatoires tels les plans de masse, de façades, doit être complétée par les éléments justifiant que le projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.

Les critères de base de la nécessité agricole sont les suivants :

- l'existence d'une activité agricole,
- le caractère professionnel de l'activité agricole,
- la nécessité du projet de construction dans le système d'exploitation,

La réussite de l'emplacement de la construction passe également par la prise en considération de la préservation des paysages.



Être agriculteur ne donne pas le droit systématique de construire en dehors des territoires réservés à la croissance urbaine : il s'agit d'une possibilité sous conditions et non d'un droit

Ne sont pas considérées comme agricoles, les activités suivantes :

- paysagiste
- entretien de parcs et jardins, élagage
- prestations en travaux ou services agricoles
- travaux de terrassement
- vente de bois, de bucheronnage
- pension exclusive de chevaux
- gardiennage d'animaux de compagnie ou de spectacle

Activité agricole

Les activités agricoles se distinguent :

- **par leur nature** : elles correspondent à une activité de production végétale ou animale : production de céréales, élevage, viticulture, maraîchage, horticulture, apiculture, arboriculture, aquaculture ...
- **par leur relation** : elles correspondent à des activités nécessairement et matériellement situées sur l'exploitation agricole et exercées par les agriculteurs eux-mêmes, à savoir :
 - les activités en prolongement de l'acte de production : transformation, conditionnement, commercialisation des produits animaux et végétaux de l'exploitation (production fromagère, vinification, jus, conserves).

→ les activités de support de l'exploitation agricole telles que : dressage et débouillage des chevaux, enseignement du dressage, chenil classé (plus de 10 chiens sevrés), agrotourisme et activité culturelle ou pédagogique autour de l'activité agricole (ferme auberge, chambre d'hôte, camping à la ferme, visite d'exploitation), production et, le cas échéant, commercialisation, de biogaz, d'électricité et de chaleur par méthanisation (lorsque cette production est issue pour au moins 50 % de matières provenant de leurs exploitations).

La vente d'articles agricoles produits dans un autre lieu est, en revanche, une activité commerciale.

Caractère professionnel de l'activité agricole

Des critères tels que la surface minimum d'installation (SMI), le nombre d'animaux élevés, le chiffre d'affaires annuel,

permettent de distinguer le véritable projet professionnel d'une activité ponctuelle pour complément de revenus, ou de loisirs : jardin, élevage d'agrément ...

La détention, exclusivement par des particuliers éleveurs amateurs, d'un cheval ou d'animaux en captivité d'espèces courantes non domestiques (sauvages), relativement faciles d'entretien et en nombre limité, est un élevage d'agrément.

Des informations doivent étayer l'argumentation de la nécessité agricole d'un projet. L'auteur du projet peut utiliser comme support, les **fiches de renseignements** également disponibles en mairie.

Nécessité de la construction dans le système d'exploitation

Hangars

La construction d'un nouveau hangar doit être justifiée notamment si un hangar existant a été récemment transformé en gîtes ou en habitation. Le hangar agricole, la grange, doivent être utilisés en vue du maintien des activités agricoles.

Le caractère nécessaire d'un hangar pourra être estimé par la capacité nécessaire et la fonctionnalité du projet au regard des systèmes de production mis en œuvre.



Bâtiments d'élevage

- **Élevages soumis à la réglementation des installations classées pour l'environnement (ICPE)**

La distance minimale des bâtiments d'élevage⁽¹⁾ et leurs annexes⁽²⁾, relevant du régime des ICPE, est au moins de **100 mètres** des habitations⁽³⁾ des tiers⁽⁴⁾ ou des locaux habituellement occupés⁽⁵⁾ par des tiers, ainsi que des zones destinées à l'habitation par des documents d'urbanisme.

- **Élevages soumis au règlement sanitaire départemental (RSD)**

La distance minimale des bâtiments d'élevage renfermant des animaux (sauf pour les élevages porcins à lisier), soumis aux dispositions du RSD, est au moins de 50 mètres des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers.

- **Dans des cas précis**

Des arrêtés ministériels ou préfectoraux peuvent prévoir des dérogations de distances.

Quelques exemples du seuil du nombre d'animaux qui détermine la réglementation applicable : RSD ou ICPE

	Elevages soumis au RSD	Elevages soumis au régime des ICPE	
Vaches laitières	1 à 49	50 à 150	ICPE. déclaration
		151 à 200	ICPE. enregistrement
		+ de 200	ICPE. autorisation
Vaches allaitantes	1 à 100	100 et +	ICPE. déclaration
Veaux de boucherie, bovins à l'engrais	1 à 49	50 à 400	ICPE. déclaration
		+ de 400	ICPE. autorisation
Volailles, gibiers à plumes	1 à 4 999 (animal équivalent)	5 000 à 30 000	ICPE. déclaration
		+ de 30 000	ICPE. autorisation
Chevaux	RSD quel que soit le nombre		

(1) Par «bâtiment d'élevage», il faut entendre notamment : les locaux d'élevage, les locaux de quarantaine, les couloirs de circulation des animaux, les aires d'exercice, de repos et d'attente des élevages bovins, les quais d'embarquement.

(2) Par «annexes», il faut entendre notamment : les bâtiments de stockage de paille et de fourrage, les silos, les installations de stockage, de séchage et de fabrication des aliments destinés aux animaux, la salle de traite, les aires d'ensilage, les ouvrages d'évacuation, de stockage et de traitement des effluents : aire à fumier, jus d'ensilage, eaux usées issues de l'activité d'élevage et des annexes.

(3) Par «habitation», il faut entendre : tout local destiné à servir de résidence permanente ou temporaire à des personnes, tel que logement, pavillon, hôtel.

(4) Par «tiers», il faut entendre : toute personne étrangère à l'exploitation, hormis le conjoint, les enfants, éventuellement les employés logés et les personnes résidant dans les gîtes ruraux dont l'exploitant a la jouissance.

(5) Par «local habituellement occupé par des tiers», il faut entendre : tout local destiné à être utilisé couramment par des personnes : établissements recevant du public, bureaux, magasins, ateliers, etc...

Le projet agricole est autorisé en fonction de sa destination ET s'il présente une nécessité réelle et justifiée avec une exploitation agricole.