

Cette charte est accompagnée :

de 9 fiches "constructibilité en zone agricole" suivant le type de bâtiments

Fiche 1 : bâtiments de stockage

Fiche 2 : bâtiments d'élevage (sauf équins)

Fiche 3 : bâtiment pour activités équinées

Fiches 4.1 : serres agricoles

Fiche 4.2 : équipements techniques

Fiche 5 : bâtiment destiné à la vente directe

Fiche 6 : bâtiments liés à des activités "agro-tourisme" d'accueil à la ferme

Fiche 7 : changement de destination d'un bâtiment existant

Fiche 8 : bâtiment à usage d'habitation

et 2 fiches complémentaires

Fiche PLU : accompagner et encadrer le développement des exploitations agricoles dans le PLU

Fiche sans PLU : le développement des exploitations agricoles dans les communes sans PLU

Direction Départementale des Territoires du Haut-Rhin  
Cité administrative - Bât. Tour - 3 rue Fleischhauer  
68026 Colmar cedex  
Téléphone : 03 89 24 81 37 - Télécopie : 03 89 24 85 00

Conception - réalisation DDT - octobre 2013



**C**onstruire en zone agricole est un droit restreint. Dans cette zone par nature inconstructible, des projets liés à l'agriculture ou spécifiquement prévus dans les documents d'urbanisme peuvent toutefois, sous certaines conditions, être réalisés.

La détermination du lien avec l'agriculture, déterminante pour que les projets puissent être menés à bien, est parfois délicate car fondée sur le **principe de la nécessité pour l'exploitation agricole**.

L'application de ce principe peut être source d'incompréhension avec les usagers. Dans un objectif de clarification, une démarche partenariale s'est naturellement imposée entre l'État, l'Association des maires et la Profession agricole pour convenir ensemble de la déclinaison du principe précité et des dispositions que peuvent prévoir les documents d'urbanisme.

Cette démarche a abouti à la rédaction de la présente charte qui se compose :

- des principaux rappels en matière d'urbanisme et notamment de hiérarchie entre les différentes normes applicables,
- d'un certain nombre de fiches pratiques qui explicitent, pour différents types de projets susceptibles d'être rencontrés sur le terrain, les conditions à satisfaire en vue de l'obtention d'un permis de construire,
- d'une notice qui présente les dispositions que peuvent prévoir les documents d'urbanisme pour la réalisation de certains types de projets pertinents au regard de l'aménagement et du développement des territoires.

L'État  
représenté par  
Monsieur le Préfet  
du Haut-Rhin

L'Association des Maires  
du Haut-Rhin  
représentée par  
Monsieur le Président

La Chambre d'Agriculture  
de Région Alsace  
représentée par  
Monsieur le 1<sup>er</sup> Vice Président



Vincent BOUVIER



René DANESI



Laurent WENDLINGER

## Objectifs de la charte

Elle vise à clarifier et à porter à la connaissance des demandeurs et des acteurs de la construction la nature des projets envisageables en zone agricole et les conditions à satisfaire pour la réalisation du projet.

Elle explicite en particulier la notion fondamentale de "construction nécessaire à l'exploitation agricole".

Pour vérifier cette nécessité, 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

## Les principes de constructibilité en espace agricole

Textes de référence :

- articles L111-1-2, L123-1-5, L123-3-1 et R123-7, L123-12, L124-2 du code de l'urbanisme
- articles L111-3 et L311-1 du code rural

### Les constructions possibles en zone agricole des PLU et des POS

L'article R 123-7 du code de l'urbanisme stipule qu'en zone agricole ne sont autorisées que les constructions nécessaires à l'exploitation agricole [...].

Toutefois :

- certains secteurs de la zone agricole peuvent être rendus totalement inconstructibles dans le PLU ou le POS,
- des secteurs de taille modeste peuvent permettre d'autres constructions que celles strictement nécessaires à l'exploitation agricole, en application du deuxième alinéa du 14° de l'art. L 123-1-5,
- des bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU ou du POS, peuvent faire l'objet d'un changement de destination en application du 2° de l'art. R 123-12.

### Les constructions possibles en zone non constructible des cartes communales

L'article L 124-2 du code de l'urbanisme dispose que les cartes communales "délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception [...] du changement de destination, [...] des constructions et installations nécessaires [...] à l'exploitation agricole [...]".

### Les constructions dans les communes n'ayant pas de PLU ou de POS ou de carte communale

L'article L111-1-2 du code de l'urbanisme précise qu'"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, [...] le changement de destination, [...] les constructions et installations nécessaires [...] à l'exploitation agricole [...]".

## Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole

Une entreprise ne peut être considérée comme une "exploitation agricole" que si les activités exercées sont de nature agricole tel que défini par l'article L311-1 du code rural reproduit ci-dessous :

"Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal [...] ainsi que les activités exercées par l'exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation. 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 du spectacle".

Cotiser à la MSA ne signifie pas automatiquement que les activités exercées sont de nature agricole telle que définie par l'article L311-1 du code rural. L'affiliation à la MSA concerne bien évidemment les personnes qui exercent des activités agricoles, mais dépend également de ce régime de protection sociale les personnes qui relèvent d'autres activités : travaux agricoles, travaux forestiers, entreprises artisanales rurales, groupements professionnels agricoles tels que les coopératives ; les bâtiments nécessaires à ces activités ont vocation à être installés dans des zones artisanales.