

# Constructibilité en zone agricole

## Bâtiments liés à des activités "agro-tourisme" d'accueil à la ferme

**FICHE 6**

*Exemples* : ferme-auberge, camping à la ferme, gîte, chambre d'hôtes

### Analyse des caractéristiques agricoles du projet

Au vu de la jurisprudence, la construction de bâtiments neufs destinés à des activités d'agro-tourisme n'est pas autorisée **sauf dispositions spécifiques du document d'urbanisme**.

Seuls sont envisageables le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants **si le demandeur est agriculteur**.

Ce type de projets peut être envisagé en zone agricole si :

- les produits consommés ou commercialisés sont issus majoritairement de l'exploitation ou d'exploitations de proximité
- le chiffre d'affaires généré à terme permet d'envisager l'activité d'agrotourisme comme étant complémentaire de l'activité agricole
- en cas de changement de destination, le projet s'inscrit dans les volumes existants
- en cas d'extension, celle-ci reste limitée au regard de la construction existante et a pour objectif de respecter une norme ou d'accroître les revenus accessoires qui doivent toutefois rester complémentaires de ceux issus de l'activité agricole

L'exploitant désirant déposer un permis de construire relevant de ce type de projet doit remplir l'annexe dédiée de la fiche d'analyse du projet qui a été élaborée en plein partenariat avec la chambre d'agriculture du Haut Rhin. Le dimensionnement et l'équipement du local de vente doivent être adaptés aux activités envisagées et aux produits commercialisés, tant en terme quantitatif que qualitatif. Ces caractéristiques doivent être détaillées dans les plans et dans la fiche mentionnée ci dessus et être validées par la chambre d'agriculture.

Dans les cas les plus complexes, un examen du dossier par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles peut être envisagé.

### Analyse du projet au regard des règles urbanistiques

#### **Changement de destination des bâtiments existants**

Le changement de destination des bâtiments agricoles est possible en zone agricole à condition qu'ils aient été **identifiés**

**dans les documents graphiques du règlement du PLU ou du POS** et que le changement de destination intervienne **dans le volume existant sans faire l'objet d'une extension**<sup>1</sup>. Il est donc possible de reconvertir un bâtiment agricole en structure d'accueil (gîte, ferme-auberge, etc ...), **sous réserve que le bâtiment soit identifié dans le POS/PLU**.

Les communes peuvent prévoir une telle identification par **modification** de leur document d'urbanisme. Dans les communes qui ne disposent pas de POS/PLU<sup>2</sup>, le changement de destination peut être envisagé dès lors que les bâtiments sont desservis par les réseaux et en l'absence d'autres motifs de refus (risques, etc ...).

### ***Création de bâtiments d'agro-tourisme en zone agricole***

Peuvent seules être autorisées en zone agricole les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Un gîte rural n'est pas considéré comme tel<sup>3</sup>, quand bien même les ressources procurées par cette activité commerciale favoriseraient l'équilibre économique de l'exploitation agricole. **La construction d'un gîte rural n'est pas autorisée d'une façon générale en zone agricole.**

Toutefois, dans les sous-secteurs de la zone agricole délimités par le PLU dans lesquels certaines constructions sont autorisées sur la base de critères précis<sup>4</sup>, les bâtiments destinés à abriter des gîtes ruraux peuvent être autorisés **dans le respect du règlement du PLU**. Ce dernier précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Les chambres d'hôtes, salles de restaurant, tables d'hôtes et plus généralement tout équipement d'agro-tourisme **relèvent de la même analyse que celle des gîtes ruraux.**

<sup>1</sup> Conseil d'État, arrêt du 31/03/2010 req. N°313762

<sup>2</sup> communes sans document d'urbanisme ou dotées d'une carte communale

<sup>3</sup> Conseil d'État, 14 février 2007, Ministère des Transports, de l'Équipement, du Tourisme et de la Mer, req. N°282398

<sup>4</sup> en vertu de l'art R 123-7 et de l'art. L 123-1-5 du code de l'urbanisme qui permettent de 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