

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs

Validée en comité de pilotage du 8 juin 2016

Pour préserver le potentiel agricole du Finistère et lutter contre le mitage, tout en maintenant la capacité des exploitations agricoles à réaliser des constructions nécessaires à leur installation ou à leur développement, la charte précise les conditions pour la construction en espace rural.

Ainsi, elle entend privilégier la réhabilitation ou l'utilisation de l'existant avant d'envisager la construction de nouveaux bâtiments ; toute nouvelle construction en zone agricole relève intrinsèquement d'un caractère dérogoire ayant vocation à protéger les terres agricoles de l'urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique.

#### Principes

Au sein de l'espace rural, les possibilités de constructions sont principalement limitées aux bâtiments et installations agricoles (ou forestiers).

Ainsi, sont autorisés en zone A (et N) des PLU :

- les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole (ou forestière),
- les bâtiments de stockage et d'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées (article R.151-23 du code de l'urbanisme).

#### Trois conditions à respecter

➔ Pour démontrer qu'un **projet peut être implanté dans l'espace agricole**, les trois conditions suivantes sont à remplir :

- 1) le projet doit concerner une **activité agricole**,
- 2) cette activité doit être exercée dans un cadre **professionnel**,
- 3) le projet est **nécessaire** et **lié** à l'exploitation.

➔ En outre, il est rappelé que pour les exploitants agricoles locataires, l'accord préalable du (ou des) ayant-droit (propriétaire) doit être obtenu.

#### Pour aller plus loin : « Guides » pour la construction et l'insertion des bâtiments agricoles

« Les bâtiments agricoles » : [http://www.architecturesagricultures.fr/\\_pdf/contextes\\_et\\_enjeux/architecture\\_et\\_cadre\\_de\\_vie/MadecLesBatimentsAgricoles.pdf](http://www.architecturesagricultures.fr/_pdf/contextes_et_enjeux/architecture_et_cadre_de_vie/MadecLesBatimentsAgricoles.pdf)

« Qualité architecturale des bâtiments agricoles » : <http://agriculture.gouv.fr/file/qualite-architecturale-des-batiments-agricole>

« L'insertion des bâtiments agricoles dans le paysage du Finistère » : [http://www.architecturesagricultures.fr/\\_pdf/demarches\\_et\\_acteurs/actions\\_territoriales/PlaquetteFinistere.pdf](http://www.architecturesagricultures.fr/_pdf/demarches_et_acteurs/actions_territoriales/PlaquetteFinistere.pdf)

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs

#### Principes

La définition ci-contre de ce qu'est une activité agricole vise à limiter les risques d'interprétation.

Selon l'existence ou non de document d'urbanisme opposable sur la commune concernée, elle permet de statuer sur la recevabilité des demandes au titre de l'article L.111-4 du code de l'urbanisme (commune RNU), de l'article L.161-4 (carte communale) ou du règlement de la zone A (PLU). L'instruction des autorisations ou déclaration d'urbanisme pourra s'y référer.

Il est d'ailleurs conseillé de faire référence à cette définition tant dans l'élaboration des diagnostics des documents d'urbanisme que dans les rédactions des règlements de zones A et N.

#### Les activités agricoles diversifiées

Permettant une adaptation aux demandes de la société et des marchés ou encore une diversification des sources de revenus, de nombreux exploitants agricoles s'engagent dans le développement d'activités « diversifiées », c'est-à-dire exercées dans le prolongement de l'acte de production ou ayant l'exploitation pour support. Elles peuvent revêtir différentes formes avec un lien plus ou moins étroit avec l'activité agricole :

- accueil à la ferme : accueil de groupes, de scolaires, de familles,
- tourisme agricole : camping, gîtes, chambre d'hôtes, ferme auberge...,
- vente directe,
- élaboration - transformation de produits agricoles,
- production de certaines énergies renouvelables qui s'appuie sur l'activité agricole (méthanisation, bois...) ou l'existence d'ouvrages agricoles (photovoltaïque sur toiture...).

#### ① Le projet concerne-t-il une activité agricole ?

##### ➔ Sont admises comme activités agricoles (*code rural, art. L.311-1*) :

- « 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 »,
- « les activités de préparation et d'entraînement des équidés en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle ».

##### ➔ Les activités agricoles diversifiées :

Par ailleurs, sont réputées agricoles (*code rural, art. L.311-1*) :

- « les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation »,
- « la production et le cas échéant 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 des ces exploitations ».

En revanche, l'aménagement ou la création de logements loués à l'année, de salles en vue de leur location pour des manifestations (séminaires, mariages...) ne présentent pas de liens directs avec l'activité agricole.

Les projets qui concernent les activités agricoles diversifiées :

- doivent rester « accessoires » au regard de l'activité de production principale, l'exploitation étant le support primordial de l'activité diversifiée,
- et doivent garantir la pérennité de l'exploitation agricole sans remettre en cause l'activité principale, notamment au moment de la transmission de l'exploitation.

La réhabilitation, le changement de destination ou l'extension des bâtiments existants est à privilégier pour accueillir ces activités agricoles diversifiées.

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs

#### ② Le projet est-il professionnel ?

Le pétitionnaire est invité à démontrer le **caractère professionnel de son activité** et la **viabilité de son projet** en fournissant :

- une attestation AMEXA (affiliation à la caisse d'assurance maladie des exploitants agricoles) permettant de justifier du statut de chef d'exploitation à titre principal ou secondaire,
- les éléments du projet d'installation (étude économique ou équivalent), ou la validation du projet en commission CDOA pour les projets aidés, permettant de confirmer la rentabilité de l'activité et la pérennité du projet,
- toutes pièces (diplôme, formation...) permettant de justifier du caractère professionnel du projet.

En outre, les autorités compétentes en matière d'application du droit des sols (ADS), via leurs services instructeurs, pourront utilement, et au cas par cas, consulter la chambre d'agriculture sur la base des pièces fournies par le pétitionnaire lorsque les projets présenteront un enjeu nécessitant une analyse plus approfondie.

#### ③ Le projet est-il nécessaire et lié à l'exploitation ?

##### • Bâtiments techniques agricoles

Il s'agit des locaux de production ou de stockage, liés au processus de production. Ils ont naturellement leur place en zone agricole. Toutefois, pour être admis, le pétitionnaire doit démontrer que le bâtiment est nécessaire à l'exploitation.

Vis à vis des tiers, la distance minimale séparant l'activité des bâtiments et installations des exploitations voisines ne devrait pas être inférieure à 100 mètres afin de ne pas gêner leur fonctionnement et leur développement (*cf. fiche B2*).

##### • Bâtiments accueillant une activité de diversification

Le pétitionnaire doit là aussi justifier du lien avec l'activité agricole.

Le développement des activités de diversification doit se faire prioritairement **par la rénovation, la réhabilitation, le changement de destination ou l'extension de bâtiments existants sur l'exploitation agricole** (sous réserve des dispositions des documents d'urbanisme).

Concernant les gîtes, seule la rénovation des bâtiments existants est préconisée.

En revanche, les **ouvrages techniques de type méthanisation pourront faire l'objet de nouvelles constructions.**

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs



#### La méthanisation

La méthanisation est considérée comme une **activité agricole si plus de la moitié des produits méthanisés sont d'origine agricole** (effluents, cultures énergétiques, déchets végétaux, ...).

La construction d'unités de méthanisation à la ferme permet de valoriser des matières organiques (déjections animales, résidus de cultures et cultures énergétiques) en produisant une énergie renouvelable et un engrais.

Elle présente un intérêt tant pour l'environnement (réduction des gaz à effet de serre, meilleure maîtrise de l'azote, production d'énergie renouvelable) que pour l'exploitation agricole (recherche d'autonomie ou de diversification en chauffage, production d'un engrais (digestat) facilement maîtrisable et participation à la réduction des odeurs).

Dans le cadre de ces dispositions et sous réserve que le pétitionnaire le justifie dans sa demande, un projet de méthanisation pourra être admis en diversification de l'activité agricole.



#### L'énergie éolienne

Cette production constitue un relais économique éventuellement intéressant pour l'agriculteur, mais **ne relève pas stricto sensu d'une diversification de son activité, en raison de l'absence de lien avec la production agricole**.

La réflexion que pourra mener l'agriculteur devra s'intégrer dans les préconisations du schéma régional éolien breton du 28 septembre 2012 et de la charte éolienne départementale de 2002 afin d'éviter la diffusion anarchique d'éoliennes sur le territoire tout en assurant les objectifs de production énergétique éolienne fixés au niveau régional.

Les sites d'implantation devront faire l'objet d'une analyse approfondie tenant compte de leur sensibilité écologique et patrimoniale, mais également en fonction de leurs potentialités paysagères.



#### Les installations photovoltaïques sur des bâtiments agricoles neufs

Les projets de bâtiments agricoles pourront prévoir des installations photovoltaïques en toiture. En revanche, les projets inadaptés aux besoins de l'activité agricole, en terme de dimensionnement ou de fonctionnalité, ou destinés à la seule production d'énergie photovoltaïque ne pourront pas être acceptés.

Le porteur de projet devra démontrer le caractère agricole du nouveau bâtiment et sa nécessité (pour le maintien ou le développement des activités de l'exploitation agricole).

*Pour rappel, les projets de centrales solaires au sol n'ont pas vocation à être installés en zone agricole, notamment cultivée ou utilisée pour l'élevage, car ils entraînent une forte consommation des espaces ruraux. Le développement du photovoltaïque sur bâtiment (ou sur parkings) est une priorité, sous réserve de favoriser des solutions esthétiques respectueuses des paysages et de l'architecture.*

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs Logement de l'exploitant

Le bon fonctionnement d'une exploitation agricole professionnelle peut nécessiter, dans certains cas, une présence permanente sur le site. L'existence d'un logement de fonction sur le site de l'exploitation peut donc s'avérer nécessaire.

La question du logement de fonction peut s'avérer sensible car ce dernier **ne garde pas toujours sa vocation dans le temps**.

En effet, les logements de fonction familiaux demeurent fréquemment la résidence des agriculteurs lorsqu'ils prennent leur retraite et cèdent l'exploitation. Leur maison devient alors un habitat de tiers par rapport à leur ancienne exploitation. Parfois les logements de fonction sont aussi vendus comme logement à des tiers, notamment au moment des successions.

Ces pratiques peuvent impacter l'évolution de l'exploitation, en créant des conflits de voisinage, en bloquant le développement de l'exploitation... Par ailleurs, le nouvel exploitant souhaite parfois disposer d'un nouveau logement de fonction.

L'ensemble de ces phénomènes entraîne la multiplication des logements dans l'espace agricole et contribue à son mitage.

La gestion des logements de fonction des agriculteurs mérite d'être appréhendée en privilégiant quatre objectifs dans le respect du principe de gestion économe de l'espace :

- le maintien du logement de l'exploitant, en logement de fonction, après la transmission de l'outil de production,
- la délimitation d'une assise foncière pour une construction neuve (*dans les cas où le logement de fonction n'aurait pas pu être transmis*), en cohérence avec les objectifs de gestion économe de l'espace (article L.101-2 du code de l'urbanisme) et les orientations du document d'urbanisme (PLU(i), SCOT) en terme de « surface consommée » et d' « implantation sur la parcelle » (*éviter le mitage et favoriser la densification*),
- la préservation du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles, et des espaces naturels, en évitant l'urbanisation dispersée,
- la protection du caractère ou de l'intérêt des lieux, notamment paysager.

#### Principes

La construction pour le logement de fonction de l'exploitant agricole reste une dérogation à la règle d'inconstructibilité de la zone agricole. La construction de bâtiments en zone A des PLU est limitée à des fins d'exploitations agricoles.

L'implantation du logement de fonction ne devra pas favoriser la dispersion de l'urbanisation (pas de mitage) ni apporter de contrainte supplémentaire pour les exploitations agricoles en place.

La réhabilitation ou l'utilisation des bâtiments existants est à privilégier pour réaliser un nouveau logement.

#### Habiter sur son lieu de travail ?

Traditionnellement, les agriculteurs habitaient au cœur de leur exploitation. Aujourd'hui, les évolutions techniques et sociologiques de l'agriculture (développement des formes sociétaires, astreintes le week-end, modes de vie, conjoint travaillant à l'extérieur, télé-surveillance....) permettent d'habiter ailleurs que sur son lieu de travail.

Ainsi l'agriculteur peut s'interroger sur la pertinence de l'emplacement de son habitation au regard :

- de la cohabitation familiale ou avec les associés,
- du développement futur de l'exploitation, et de sa transmission,
- des atouts et contraintes de la vie sur l'exploitation : disponibilité, séparation entre vie professionnelle et vie privée, nuisances olfactives, nuisances et risques liés aux outils de travail ... ,
- des atouts et des contraintes de la vie dans un bourg : proximité des commerces, services de santé, choix de loisirs, déplacements induits ... .

# B – Constructions et aménagements

## Fiche B 1

### Construction en espace rural par les agriculteurs Logement de l'exploitant

#### Préconisations

- **La cession du logement de fonction en même temps que l'outil de production est à privilégier.** En effet, le logement de fonction, par un éventuel changement de vocation, ne doit pas compromettre l'avenir de l'exploitation. L'intérêt de l'agriculteur est donc de réfléchir au devenir de son logement de fonction quand son exploitation sera transmise.
- Lorsque la transmission du logement de fonction ne s'avère pas possible, alors :
  - **la recherche de logements vacants dans un périmètre proche de l'exploitation,**
  - **ou la réhabilitation et l'utilisation des bâtiments existants,**doivent prévaloir pour réaliser un nouveau logement, avant d'envisager toute nouvelle construction.
- Sous réserve des dispositions législatives et réglementaires (PLU, loi littoral...), l'implantation du logement de fonction sur le siège de l'exploitation ou en continuité de celui-ci est préconisée. A défaut, un projet implanté dans le cadre d'une urbanisation existante, à une distance du site d'exploitation que peuvent justifier les nécessités de l'exploitation agricole, pourra être admis (sous les mêmes réserves).
- La réalisation de logement de fonction devra s'appuyer sur la démonstration, par le demandeur, du lien de son projet avec l'activité agricole, et de sa nécessité au regard du fonctionnement de son exploitation.
- Sous réserve de ces justifications, un seul logement de fonction pourra être autorisé par exploitation. Par dérogation, un second logement pourra éventuellement être admis, dans les cas de formes sociétaires à plusieurs associés, sous réserve de justifications suffisantes sur le caractère lié et nécessaire d'un deuxième logement pour l'exploitation agricole.

#### Instruction des demandes d'autorisation de construire

L'instruction des demandes d'autorisation de construire un logement de fonction prendra en compte l'ensemble des justifications apportées par le pétitionnaire.

Les critères à prendre en compte seront notamment :

- la nature, les caractéristiques et l'importance de l'activité agricole,
- les contraintes liées à l'activité justifiant la nécessité d'un logement à proximité du site d'exploitation,
- l'absence de possibilité de créer un logement de fonction à proximité dans une zone constructible ou par transformation d'un bâtiment existant sur le site ou à proximité,
- le choix de l'implantation.

**Plus d'informations** (site internet de la Préfecture) : *Guide urbanisme et constructions agricoles de Bretagne (Mai 2016)*

<http://www.finistere.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-du-territoire-construction-logement/Application-du-droit-des-sols/L-instruction-des-actes-d-urbanisme>

#### Action

- Au sein du groupe technique, les signataires s'engagent à travailler sur la **notion de nécessité** (au regard des productions, de la nature et de l'importance des activités, de l'évolution des techniques, de la **jurisprudence**...) pour aiguiller le pétitionnaire.

#### Action

- Les signataires s'engagent à se concerter régulièrement en amont sur les projets dont ils ont connaissance, notamment les plus complexes (y compris les demandes d'autorisation de construire) et à réaliser un suivi dans le cadre de l'animation de la charte et de la commission CDPENAF.