

CDPENAF

CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE :

**GUIDE DES BONNES PRATIQUES
À L'ATTENTION DES COLLECTIVITÉS TERRITORIALES**

Janvier 2018

PRÉAMBULE

Ce guide, destiné à aider les instructeurs du droit du sol dans leurs missions, ne saurait être un catalogue de solutions et n'a pas pour ambition de régler toutes les situations foncières. Il s'agit d'un recueil de la législation en vigueur et d'un document d'appui, au service des décideurs en charge de l'aménagement du territoire.

1 MÉTHODOLOGIE

1. Création d'un groupe technique (GT) issu de la CDPENAF, dans lequel sont représentés : la Chambre d'Agriculture, le CHAMP, M. Guinéri, maire de Puyloubier et M. Gilles, maire de Eyragues, pour l'Union des maires, M. Delavet, maire de la commune de St Antonin sur Bayon, pour les communes forestières, l'association Terre de Liens, l'INAO, la SAFER. Pour la DDTM13 : le directeur adjoint, le Service Urbanisme, le Service Agriculture et Forêt, les Services territoriaux d'Aix et d'Arles.
2. La CDPENAF a validé la constitution du Groupe Technique et la méthode de travail lors de sa séance du 13 avril 2017. Le document a été soumis à la validation de la commission lors de sa séance du 29/11/2017.
3. Lors des réunions des 11/05, 22/06, 07/09 et 19/10, le GT a travaillé aux modifications d'un document, de type « guide de bonnes pratiques », préalablement élaboré par la DDTM, lors d'une réunion le 3 mai 2017, jusqu'à l'obtention d'un consensus entre les différents acteurs présents.

2 RAPPEL DE LA RÉGLEMENTATION EN ZONE AGRICOLE

I- Les dispositions du code de l'urbanisme

I-1- Dans les zones agricoles (zone A) des communes couvertes par un PLU

Le PLU peut autoriser une liste exhaustive de construction prévue par le code de l'urbanisme. Mais il peut aussi être plus restrictif que le code de l'urbanisme.

L'adaptation (à l'âge, au handicap, à différencier du changement de destination) ou la réfection des constructions est toujours possible.

Lorsqu'un bâtiment régulièrement édifié vient à être détruit ou démoli, sa reconstruction à l'identique est autorisée dans un délai de dix ans nonobstant toute disposition d'urbanisme contraire, sauf si le plan local d'urbanisme ou le plan de prévention des risques naturels prévisibles en dispose autrement (L 111-15 du CU).

Peut également être autorisée, sauf dispositions contraires des PLU et sous réserve des dispositions de l'article L 111-11 (desserte en réseaux), la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs lorsque son intérêt architectural ou patrimonial en justifie le maintien et sous réserve de respecter les principales caractéristiques de ce bâtiment (L 111-23 du CU).

Les constructions doivent avoir été régulièrement édifiées. Par ailleurs le PLU (ou un PPR) peut prévoir un règlement plus contraignant pour les constructions en ZA.

I-1-1 - Seulement deux catégories de construction autorisées en zone A (article R 151-23 du CU)

- **constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole**

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale précise.

Par contre, l'article L311-1 du code rural dispose que: « *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, nonobstant 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 d'exploitations agricoles* ».

Cette définition a une portée fiscale et sociale. Dès lors les juridictions administratives ne se considèrent pas liées par cet article dans le contentieux de l'urbanisme. Cette disposition du code rural constitue un guide.

Est donc une activité agricole : la polyculture, la viticulture, le maraîchage, l'arboriculture, l'horticulture, la pépinière, l'aviciculture, l'élevage bovin, ovin, caprin, canin...

Les activités suivantes ne correspondent pas à une étape d'un cycle biologique : paysagiste, élagueur, l'entretien des parcs et jardins, golf, pension « exclusive » d'animaux, travaux forestiers (abattage, débitage, vente de bois).

Le terme d'exploitation agricole suppose **une activité agricole économiquement viable**. L'aspect économique permet de distinguer les activités professionnelles des activités de loisirs. (par exemple, les jardins familiaux ne constituent pas des exploitations agricoles).

Les types de construction concernées par l'exploitation agricole sont donc:

- les bâtiments agricoles fonctionnels nécessaires au stockage des récoltes et du matériel **de l'exploitation** (hangar, grange, silo), ceux nécessaires à la production végétale (serre,...) ou animale (étable, porcherie, poulailler...) **de l'exploitation** et les installations liées à leur fonctionnement (fosse à lisier, chaufferie...).

- les constructions nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (CUMA) agréées au titre de l'article L525-1 du code rural et de la pêche maritime,

- l'habitation de l'exploitant et le logement des ouvriers agricoles lorsque le besoin d'une présence permanente et rapprochée peut être démontrée,

- les bâtiments (n'ayant pas de destination agricole) permettant la transformation et le conditionnement des produits provenant de l'exploitation (par exemple, une cave particulière), la vente directe de produits de l'exploitation. Les locaux doivent être accessoires à l'exploitation.

Les bâtiments fonctionnels peuvent comporter en toiture des panneaux photovoltaïques, l'activité énergétique devant rester accessoire.

- **Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics**

Elles sont autorisées dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestières du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent

pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Le PLU doit définir la notion d'équipements collectifs. La jurisprudence considère qu'il s'agit d'équipements répondant à un besoin d'intérêt général (CE 23 novembre 2005, n° 262105).

La compatibilité avec l'activité agricole est analysée de manière restrictive; la construction ne doit pas compromettre le caractère agricole de l'unité foncière. Il est admis : les éoliennes, les antennes de télécommunication, les châteaux d'eau, les aires de lavage collectives.

Pour des infrastructures de type déchetterie ou station d'épuration, elles pourront être autorisées dans le cadre d'un dispositif adapté.

Par contre, ne devraient pas être autorisées les salles des fêtes, salles polyvalentes, les équipements sportifs et culturels (Rép. min. n° 77107, JOAN Q 17 janv. 2006, p. 596).

I-1-2- Les souplesses introduites dans le code de l'urbanisme

I-1-2-1 Les Secteurs de Taille et de Capacité d'Accueil Limités - STECAL

Le PLU peut créer, **de manière exceptionnelle**, des secteurs où sont autorisés (L 151-13 du CU) :

- les constructions nouvelles de toute nature (donc y compris les extensions) : habitation, gîte rural, constructions touristiques, commerce...,
- les aires d'accueil des gens du voyage,
- les terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage,
- les résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs.

Le secteur doit être limité en taille et dans la constructibilité autorisée. Le règlement du PLU (adopté après avis de la CDPENAF) doit imposer dans le STECAL des règles de hauteur, d'emprise et de densité.

Le STECAL peut, à ce titre, favoriser le développement économique agricole comme, par exemple, une cave coopérative, un centre de recherche, etc...

I-1-2-2 Les extensions et annexes de habitations existantes

En dehors des STECAL, le PLU peut autoriser les extensions et les annexes des habitations existantes dans des zones d'implantation définies dans la zone A. La zone d'implantation (comme sous-secteur de la zone A – concerne la zone A mais pas les exploitations agricoles) doit être délimitée en fonction de l'impact des extensions sur l'activité agricole ou la qualité paysagère du site qu'elles ne doivent pas compromettre (zone Ah par exemple).

Les conditions sont les suivantes:

- ne concerne que les habitations existantes,
- le PLU a été soumis à l'avis de la CDPENAF,
- le règlement du PLU doit fixer des règles de hauteur, emprise, densité (L 151-12 du CU).

Par ailleurs, la zone d'implantation peut être définie selon les critères suivants :

- privilégier une zone déjà mitée
- impact sur le paysage
- exposition au risque feux de forêt

I-1-2-3 Changement de destination des bâtiments existants (L 151-11 du CU)

En dehors des STECAL, les changements de destination des bâtiments existants peuvent être autorisés à deux conditions :

- ✓ Ils concernent tous les bâtiments (de toute nature) désignés dans le règlement du PLU dès

lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. La désignation implique une explication dans le rapport de présentation.

- ✓ Le projet a reçu un avis conforme de la CDPENAF.

Il n'existe actuellement pas de jurisprudence en la matière. Les communes doivent fixer, *a minima*, dans leurs PLU, des critères objectifs, précis et cumulatifs, permettant de justifier le choix des bâtiments. Parmi ces critères, on peut identifier, par exemple :

- la qualité patrimoniale, vernaculaire,
- la qualité architecturale,
- la présence des réseaux humides : eau potable, assainissement,
- l'augmentation de la vulnérabilité vis-à-vis des risques naturels et technologiques,
- l'extinction avérée de la destination à laquelle était dédié le bâtiment,
- la non remise en cause de l'activité agricole de l'exploitation où est situé le bâtiment,
- la compatibilité entre la nouvelle destination et l'activité agricole environnante,
-

Cette liste n'est pas exhaustive et chaque commune pourra définir ses critères en fonction de ses caractéristiques et de ses projets.

La collectivité peut également procéder à une identification des bâtiments concernés.

I-2- Dans les communes soumises au RNU

En application de l'article L 111-3 du CU, les constructions sont interdites en dehors des parties actuellement urbanisées (PAU).

Il existe trois exceptions fixées par l'article L 111-4 du CU qui concernent le département :

1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes (*l'extension doit être plus petite que le bâtiment existant*); 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 (cf analyse jurisprudentielle au 1-1 et 1-2), 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 ;

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

La construction de bâtiments nouveaux, mentionnée au 1°, et les projets de constructions, mentionnés aux 2° et 3°, 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 à la CDPENAF.

I-3- Dans les communes littorales

I-3 Dans les communes littorales

Le code de l'urbanisme prévoit des dispositions spécifiques dans les communes soumises à la loi dite "Littoral" qui doivent être prises en compte dans les documents d'urbanisme et les autorisations d'occupation du sol.

Ce sujet n'est pas spécifiquement traité dans ce guide. Il est rappelé que la loi Littoral a mis en place une protection graduée en fonction de la proximité avec le rivage.

Le département des Bouches du Rhône se caractérise par l'existence d'une **directive territoriale d'aménagement (DTA)**, approuvée le 10 mai 2007 qui prévoit un chapitre et une carte consacrés aux modalités d'application de la loi littoral sur le territoire.

La DTA identifie et représente des espaces proches du rivage, des espaces remarquables ainsi que des coupures d'urbanisation. Le contour de ces secteurs doit être affiné dans les SCOT et les PLU.

La DTA a notamment apporté deux précisions sur **les travaux et aménagements** autorisés dans les espaces remarquables :

1. Les travaux ayant pour objet la conservation ou la protection des espaces remarquables s'entendent notamment des travaux nécessaires au fonctionnement et à la gestion de l'eau, qui peuvent concerner les réseaux hydrauliques, d'irrigation ou d'assainissement, et les installations nécessaires à leur fonctionnement.

2. Les documents d'urbanisme peuvent prévoir l'extension ou la création d'espaces agricoles de production à l'intérieur ou en frange des espaces remarquables, lorsqu'elles ont pour objet la protection des massifs boisés contre l'incendie ou lorsque l'activité agricole participe au caractère remarquable de cet espace. La DTA prévoit deux conditions :

- la contribution au dispositif de protection de la forêt contre les incendies, dans les cas où elle est l'objectif poursuivi, soit bien établie
- que cette évolution n'entraîne aucune possibilité de construction ou aménagement autres que celles admises par la loi littoral et la DTA.

En outre, les dispositions suffisamment précises de la DTA s'appliquent aussi directement aux autorisations d'urbanisme.

II- Les notions précisées par la jurisprudence

II-1- Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole hors habitation

Il est de **jurisprudence constante** que les constructions précitées ne peuvent être autorisées que **si le pétitionnaire démontre leur nécessité** pour l'exploitation dans le dossier de permis de construire (par exemple, CE 10/10/2001 « *aucune explication n'était fournie par les intéressés sur les raisons pour lesquelles ladite construction était nécessaire à l'activité agricole* »).

Le dossier doit démontrer que la construction est indispensable à l'exploitation ou que l'absence de la construction handicaperait le fonctionnement normal de l'exploitation (nécessité fonctionnelle et géographique ainsi que proportionnalité aux besoins exprimés).

Il peut être établie une liste de critères jurisprudentiels permettant de déterminer le caractère nécessaire d'une construction pour l'exploitation agricole **hors habitation** :

- ✓ L'existence d'une exploitation agricole :
A l'exclusion des jardins familiaux. Elle est à distinguer des travaux agricoles définis à l'article L 722-1 et L 722-2 du code rural en vue de l'affiliation à la MSA, comme par exemple pour les paysagistes (CAA 24 décembre 2010 n°09NT02062) La réalité de l'activité agricole doit être démontrée (CE 26 juin 1991, 89459, « *exploitait effectivement ses terres* »)

Pour les équidés (chevaux de pur sang, chevaux de course, poneys, ânes, mules) sont reconnues comme agricole l'élevage, le débouillage, le dressage et l'entraînement.

Sont exclues les activités de spectacle équestre, l'enseignement de l'équitation sans fourniture de chevaux, l'hébergement et restauration de cavaliers, les prestations de service (maréchal ferrant,

vétérinaire, équipements du cheval et du cavalier), toute activité par traction hippomobile (sans support d'une exploitation agricole), le transport d'équidés pour le compte de tiers.

- ✓ La nécessité fonctionnelle et géographique de la construction pour l'exploitation en fonction de la nature, la taille et les caractéristiques de l'exploitation (CE 9 juillet 2010 n°304463).
- ✓ La surface exploitée ou le nombre d'animaux pour l'élevage; la notion d'activité minimum d'assujettissement (AMA) devrait être prise en compte par la jurisprudence.
- ✓ La proportionnalité du bâtiment par rapport aux besoins de l'exploitation et aux superficies exploitées. Par exemple, le pétitionnaire ne démontre pas l'utilité d'un nouveau hangar au regard de l'activité limitée de son exploitation (CAAM 10 février 2011 n°09MA01648).
- ✓ La présence de constructions et d'installations déjà existantes

Afin de justifier le caractère agricole du projet, les pièces suivantes doivent être fournies à l'appui de la démonstration :

- relevé de cotisation MSA,
- titre de propriété de la parcelle faisant l'objet du projet,
- relevé parcellaire d'exploitation (sera analysé en fonction des grilles du schéma directeur),
- une note de l'exploitant démontrant la nécessité de la construction projetée pour son activité agricole : un descriptif de l'existant et de son fonctionnement le cas échéant, les motifs de la création ou du développement de l'activité, un extrait de plan cadastral sur lequel apparaissent l'ensemble des constructions et l'utilisation actuelle de chacune, parcellaire des surfaces exploitées en propriété et en fermage,
- étude de marché,
- compte d'exploitation prévisionnel.

II-2- Les constructions d'habitations sur l'exploitation agricole

S'agissant plus particulièrement des logements, la jurisprudence interprète le terme nécessaire comme le fait que « **la présence permanente et rapprochée** » est indispensable au fonctionnement de l'exploitation. Dans la pratique, il s'agit d'une présence permanente et rapprochée du siège de l'exploitation.

Ceci se détermine par rapport à :

- la présence effective d'une activité,
- la nature de l'activité,
- l'importance de l'exploitation,
- la pérennité de l'activité,
- la qualité de chef d'exploitation du pétitionnaire à titre exclusif ou principal. Par exemple, l'habitation a été reconnue non liée à l'exploitation lorsque le pétitionnaire, retraité, a abandonné la qualité de chef d'exploitation (CAA 29 avril 2001, n°00NT01304) ou « *se bornent à faire valoir la vocation du logement dont la construction est autorisée à accueillir des salariés de l'exploitation, sans apporter d'élément tendant à démontrer...* » (CE 26/10/2011 n°328242).

Une jurisprudence constante admet ce critère pour l'élevage et certaines cultures spécifiques comme le safran (CE 7/11/2012 n°334424). Elle retient en effet l'exigence d'une surveillance permanente au moins pendant certaines périodes de l'année pour les animaux, notamment en présence de femelles reproductrices (CE 24/07/2009, n°311337) ou pour des cultures exigeantes et bien spécifiques comme le safran.

Ne sont donc pas reconnues comme nécessitant un logement pour l'exploitant : les vignes (CE

04 /03/1994 n° 115950, CE 18/02/2005, 261171), l'arboriculture même biologique (CAAM, 19/05/2014 n°13MA02431), la culture d'oliviers (CE 26/04/2013 n°348328), la culture de céréales (CAA 05/01/2010 n°09LY00035).

Les arguments tels que la lutte contre le vol ou la surveillance du matériel sont rejetés par les juridictions.

Les logements ouvriers sont soumis à la même exigence de présence permanente sur l'exploitation. Par exemple, des logements ouvriers ont été jugés inutiles pour 18 ha de vignes (CE 18/12/2009, n°314082), pour des cultures de vignes, oliviers, vergers (CE n° 18/12/2009 314082).

Si une présence **continue et rapprochée** s'avère nécessaire, dans le cas général, un seul logement peut être autorisé pour une exploitation agricole (siège d'exploitation).

A noter que pour les PLU modernisés, le logement d'un siège d'exploitation est en sous-destination agricole (cf paragraphe III-2).

Les exploitations d'élevage naisseur (ovins, bovins, caprins, équins) peuvent rendre nécessaire la présence continue et rapprochée. Par ailleurs, certaines exploitations sont confrontées à des cas particuliers. Dans ces situations, le dossier de permis devra les justifier précisément au moyen de pièces administratives ou techniques.

II-3- Les activités dans le prolongement de l'acte de production

Il s'agit de la transformation et du conditionnement des produits provenant de l'exploitation, de la vente directe de produits de l'exploitation mais pas des industries agro-alimentaires.

Sont exclus les locaux industriels et commerciaux qui ne sont pas utilisés majoritairement pour les produits de l'exploitation. Par exemple, un silo de stockage de céréales non lié à une exploitation (CE 22 novembre 2002), de même un atelier de manutention et de transports de fleurs n'est pas directement lié à l'activité d'une exploitation agricole (CAA Lyon 19 sept. 1985, Commune de La Crau, req. n° 941970). Le juge vérifie que l'activité commerciale est bien le prolongement de l'activité principale agricole (part des bénéficiaires agricoles dans le revenu).

Changement de destination des bâtiments : voir chapitre 1-2-3

Les campings à la ferme sont réglementés dans le PLU.

II-4- Les bâtiments permettant une diversification : gîte rural, chambres d'hôte...

Ils sont exclus. La jurisprudence considère qu'il ne s'agit pas de constructions nécessaires à l'exploitation agricole. CE n°14/02/2007 n° 282398 : « *alors même que les ressources procurées par un gîte rural seraient utiles, voire indispensables, à l'équilibre économique d'une exploitation agricole, la construction d'un édifice hôtelier ne peut être regardée comme nécessaire à cette exploitation au sens du code de l'urbanisme* ».

Cette analyse est confirmée par le nouveau régime des destinations (cf III-2). Dans la nouvelle partie réglementaire du code de l'urbanisme, le gîte relève de la destination "commerce et activité de service" et les chambres d'hôtes relèvent de la destination "habitat".

III- Définitions

III- 1 Définitions issues du lexique national d'urbanisme

Le décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre Ier du code de l'urbanisme et à la modernisation du contenu du plan local d'urbanisme a prévu la publication d'un lexique national de l'urbanisme visant notamment à poser les définitions des principaux termes utilisés.

Les définitions déclinées par ce lexique devraient à terme faire l'objet d'un arrêté.

Extensions :

« L'extension consiste en un agrandissement de la construction existante présentant des dimensions inférieures à celle-ci. L'extension peut être horizontale ou verticale (par surélévation, excavation ou agrandissement), et doit présenter un lien physique et fonctionnel avec la construction existante. »

« L'élément essentiel caractérisant l'extension est sa contiguïté avec la construction principale existante. Sont considérées comme contiguës les constructions accolées l'une avec l'autre. L'extension doit également constituer un ensemble architectural avec la construction principale existante. Le lien physique et fonctionnel doit être assuré soit par une porte de communication entre la construction existante et son extension, soit par un lien physique (par exemple dans le cas d'une piscine ou d'une terrasse prolongeant le bâtiment principal) ».

Le Conseil d'État a considéré qu'une extension de 30 % de la surface de plancher du bâtiment existant est une extension mesurée (CE 18 novembre 2009 n°326479).

Annexes :

« Une annexe est une construction secondaire, de dimensions réduites et inférieures à la construction principale, qui apporte un complément aux fonctionnalités de la construction principale. Elle doit être implantée selon un éloignement restreint entre les deux constructions afin de marquer un lien d'usage. Elle peut être accolée ou non à la construction principale avec qui elle entretient un lien fonctionnel, sans disposer d'accès direct depuis la construction principale. »

Il est précisé que l'annexe est nécessairement située sur la même unité foncière.

En général, il est prévu dans les PLU une distance maximale de l'annexe de 30 mètres par rapport au bâtiment d'habitation.

III-2 Destinations des constructions (pour information)

Le code de l'urbanisme permet aux documents d'urbanisme d'interdire ou de soumettre à conditions particulières les constructions selon leurs destinations.

Le décret n°2015-1783 du 28 décembre a réécrit la partie réglementaire du code de l'urbanisme. Les nouveaux articles R 151-27 et R 151-28 du code de l'urbanisme modifient le régime des destinations. La liste des 9 destinations (habitation, hébergement hôtelier, bureaux, commerce, artisanat, industrie, exploitation agricole ou forestière, entrepôt, constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif) est remplacée par une liste de 5 destinations (habitation, exploitation agricole et forestière, commerce et activités de service, équipement d'intérêt collectif et services publics, autres activités des secteurs secondaire ou tertiaires) et 20 sous-destinations.

Ces nouveaux articles sont applicables dans les communes soumises au RNU et aux PLU "modernisés". Le contenu modernisé devient obligatoire pour les PLU lors de leur révision.

Comme auparavant, les PLU peuvent prévoir des règles différentes pour les constructions selon leurs destinations et sous-destinations. Par contre, le changement de sous-destination au sein d'une même destination ne requiert aucune autorisation d'urbanisme. A noter que l'évolution législative va avoir un impact sur la définition des changements de destination.

L'arrêté du 10 novembre 2016 précise les nouvelles destinations et sous-destinations. En zone

agricole, cet arrêté change de philosophie par rapport à la précédente réglementation qui distinguait la destination des constructions et la nécessité pour une exploitation agricole. Sous l'ancien régime, seuls les bâtiments fonctionnels relevaient de la destination agricole

La fiche de la DGALN indique que " la sous-destination exploitation agricole recouvre l'ensemble des constructions concourant à l'exercice d'une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du code rural et la pêche maritime"

Par conséquent, la sous-destination exploitation agricole porte, outre sur des bâtiments fonctionnels, sur les logements nécessaires à l'exploitation agricole, les constructions permettant la transformation ou le conditionnement des produits provenant de l'exploitation, les bâtiments servant à la vente directe de produits de l'exploitation.

Pour ce qui est des chambres d'hôtes, elles relèvent de la destination habitat et de la sous-destination logement. Quant aux gîtes, ils rentrent dans la sous-destination hébergement hôtelier et touristique (destination: commerce et activité de service).

A noter qu'en plus des règles d'urbanisme, les bâtiments peuvent avoir à respecter des règles d'éloignement fixées par le règlement sanitaire départemental ou la réglementation des ICPE.

ANNEXE

Le logement des agriculteurs : éléments de connaissance

L'analyse de données chiffrées issues du recensement général agricole (RGA) de 2010 ont permis d'identifier de façon plus précise la localisation des logements des agriculteurs.

Comme indiqué dans le tableau et les diagrammes ci-dessous, dans les Bouches-du-Rhône, **près de 70 % des exploitants habitent sur leur exploitation et près de 94 % habitent sur leur exploitation ou sur la même commune.**

CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE		
Logement des agriculteurs		
<i>Source : Recensement agricole 2010 – traitement SRISE-DRAAF PACA</i>		
Nombre total d'exploitants agricoles	4888	
Habitent sur leur exploitation	3408	69,72%
N'habitent pas sur l'exploitation	1480	30,28%
Habitent sur leur exploitation ou sur la même commune	4579	93,68%
N'habitent ni sur l'exploitation ni sur la même commune	309	6,32%



Ainsi, sur les 4888 exploitants agricoles du département, seuls 309 n'habitent ni sur l'exploitation ni sur la même commune.

Dans ce contexte il apparaissait intéressant de savoir à quelle distance de leur exploitation habitaient ces 309 agriculteurs. Pour cette analyse, deux classes de distance ont été retenues :

entre 0 et 35 km et plus de 35 km. La valeur de 35 km est celle indiquée dans le Schéma régional des exploitations agricoles comme seuil de déclenchement du contrôle des structures.

Les résultats sont les suivants :

CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE
Logement des agriculteurs
Source : Recensement agricole 2010 – traitement SRISE-DRAAF PACA

Distances ^{(1) (2)}	nb exploitations	%
moins de 35 km	246	79,5%
≥ 35 km	63	20,5%
TOTAL	309	100

(1) Distance à vol d'oiseau entre le lieu d'habitation et le siège de l'exploitation, sur la base des centroïdes de commune.

(2) Pour information, les adresses de Marseille (13055) ont été ramenées au 1er Arrondissement

L'analyse de ces résultats montre que seule une petite soixantaine d'exploitants habitent au-delà des 35 km du siège de leur exploitation **soit environ 1,3 % de l'ensemble des 4888 exploitants du département**. Par ailleurs dans les 246 exploitants habitant à moins de 35 km, **121 habitent à moins de 10 km**.

CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE
Logement des agriculteurs
Source : Recensement agricole 2010 – traitement SRISE-DRAAF PACA

lieu d'habitation de l'exploitant par rapport au siège de l'exploitation		
ventilation par OTEX	même commune	même département mais pas dans la même commune
1516 – Grandes Cultures	83,30%	16,70%
2829 – Maraîchage et horticulture	86,80%	13,20%
3500 – Viticulture	85,60%	14,40%
3900 – Cultures fruitières et autres cultures permanentes	77,40%	22,60%
4600 – Bovins élevage et viande	78,90%	21,10%
4800 – Ovins, caprins et autres herbivores	85,70%	14,30%
5074 – Élevage hors sol	80,00%	20,00%
6184 – Polyculture polyélevage	95,90%	4,10%
9000 – Non classées	88,20%	11,80%

Enfin, les données statistiques ont été analysées **pour certains OTEX**, dans le tableau ci-dessous. Il apparaît que ce sont les exploitants de cultures fruitières qui ont le plus tendance à ne pas habiter sur la commune du siège de leur exploitation, alors que pour les exploitations de polyculture/élevage les agriculteurs habitent le plus souvent à proximité ou sur l'exploitation.

Agritourisme : éléments de connaissance

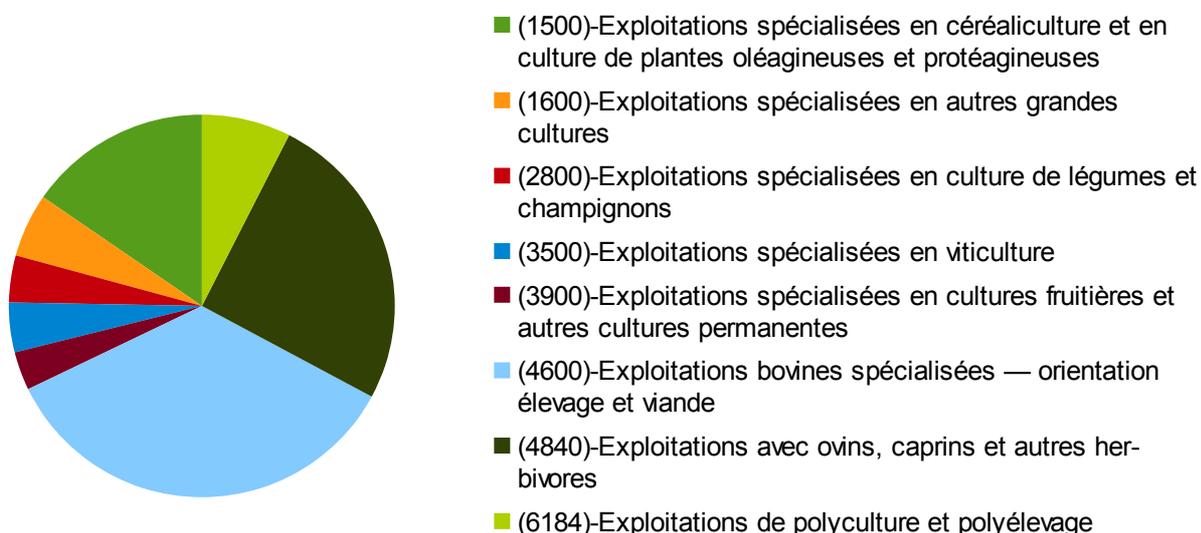
Sur l'ensemble des exploitations du département (4888), 2,7 % pratiquent la diversification de leurs activités dans le secteur de l'agritourisme : gîtes, chambres d'hôtes, restaurants.

Exploitations pratiquant une activité touristique d'hébergement ou de restauration

Source : Agreste-Recensement agricole 2010 – traitement SRISE-DRAAF PACA

ventilation des exploitations ayant ou non une activité de diversification en Hébergement/Restauration	nb exploitations	%
Pas d'activités d'hébergement ou de restauration	4757	97,3%
Activités d'hébergement ou de restauration	131	2,7%

Exploitations ayant une activité de diversification touristique (% par OTEX)



Si on analyse les données par OTEX, on s'aperçoit que ces activités d'hébergement et de restauration **sont plutôt représentées par les exploitations d'élevage bovins, ovins ou caprins**, même si, en valeur absolue, ce sont 1/ les exploitations spécialisées en céréaliculture et en culture de plantes oléagineuses et protéagineuses, 2/ les exploitations spécialisées en cultures fruitières et autres cultures permanentes, qui représentent le plus grand nombre.