



# CHARTRE DE CONSTRUCTIBILITÉ EN DEHORS DE PARTIES URBANISÉES DANS LE HAUT-RHIN


  
PRÉFET  
DU HAUT-RHIN

  
M. Louis LAUGIER  
Le Préfet



M. Denis NASS  
Président



  
M. Fabian JORDAN  
Président



  
M. Bernard HIRTH  
Président



  
M. Daniel ADRIAN  
Conseiller d'Alsace

# DOCUMENT GÉNÉRAL et ses 5 annexes

1. BÂTIMENTS PROFESSIONNELS AGRICOLES
2. BÂTIMENT TECHNIQUES
3. AGRO-TOURISME
4. SERRE AGRICOLE
5. LOGEMENT DE FONCTION





# CHARTRE DE CONSTRUCTIBILITÉ EN DEHORS DES PARTIES URBANISÉES

*Concourir à la reconnaissance et à la protection de l'espace agricole pour permettre le maintien d'une activité agricole.*

Construire en zone agricole ou naturelle est par principe non autorisé.

Toutefois, dans ces zones par nature inconstructibles, des projets liés à l'agriculture ou spécifiquement prévus dans les documents d'urbanisme peuvent, sous certaines conditions, être réalisés.

L'installation, la diversification, le maintien et le renforcement du dynamisme des exploitations passent donc par leur développement en zone agricole, pour permettre aux agriculteurs de réaliser les investissements nécessaires à leur compétitivité, aux adaptations réglementaires et à l'amélioration des conditions de travail.

Encadrer la construction en zones agricole et naturelle en s'assurant de sa nécessité et sécuriser réglementairement les actes, apparaissent comme

des enjeux majeurs, dans un département où la pression foncière est forte. En tant qu'acteurs du territoire, les agriculteurs sont également responsables de la gestion économe de l'espace agricole, en limitant la consommation et le mitage des zones agricoles.

La détermination du lien avec l'agriculture, 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 la continuité de la charte mise en place depuis 2013, cette charte actualisée a pour objectif de décliner les principes précités, en partenariat avec l'État, l'Association des maires du Haut-Rhin, l'association des maires ruraux et la profession agricole .

Cette charte 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.

## Charte de constructibilité

# OBJECTIF DE LA CHARTE

Elle vise à clarifier et à porter à la connaissance des demandeurs, collectivités, services instructeurs ou bureaux d'études la nature des projets envisageables en zone agricole ou naturelle 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 ensemble de critères sont pris en compte de manière cumulée et notamment :

- le volume d'activité agricole du demandeur
- les caractéristiques de l'exploitation (type de production, taille...)
- la description du projet d'évolution et son lien avec l'activité agricole
- la description du bâti existant et pourquoi il ne suffit plus par rapport aux besoins pour justifier une construction nouvelle.



# LES PRINCIPES DE CONSTRUCTIBILITÉ EN ESPACE AGRICOLE SELON LES DOCUMENTS D'URBANISME DE LA COMMUNE



## BASE RÉGLEMENTAIRE

Constructibilité : L.111-4 (hors parties urbanisées), L. 161-4 (carte communale), L. 151-11 à L. 151-13 (règlement du PLU) du code de l'urbanisme

Définition activité agricole : Article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime.

Il convient de respecter les **principes de réciprocité** (règles RSD et ICPE selon les arrêtés départementaux) et de privilégier le rapprochement des bâtiments avec des autres bâtiments dans le principe de compacité des constructions.

## PLU : LES CONSTRUCTIONS POSSIBLES EN ZONE A OU N

Les articles R. 151-23 (zone A) et R. 151-25 (zone N) du code de l'urbanisme indiquent que peuvent être autorisées, en zone A et N :

1° Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et forestière ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime ;

2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles L. 151-11, L. 151-12 et L. 151-13, dans les conditions fixées par ceux-ci.

Toutefois :

- Certains secteurs de la zone A ou N peuvent être totalement inconstructibles dans le PLU en fonction des sites à enjeux particuliers (trame verte et bleue, ...). Après diagnostic agricole, en accord avec la profession et lors de la planification, il est important de rendre possible l'implantation potentielle de nouvelles exploitations et de « start-up » agricoles ;
- Des bâtiments agricoles, à condition qu'ils soient identifiés dans les documents graphiques du règlement du PLU, peuvent faire l'objet d'un changement de destination.



## CARTE COMMUNALE ET RNU

Selon l'article L. 161-4 du code de l'urbanisme, la carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises à l'exception des cas cités ci-après.

De la même manière, les constructions hors partie urbanisées sont interdites pour les communes au régime du règlement national d'urbanisme (RNU), à l'exception des cas cités ci-après selon le L. 111-4 du code de l'urbanisme :

- 1° L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou 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, 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 ;
- 2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et 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. [...] ;
- 3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations

existantes ;

- 4° Les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques [...]

Les projets de constructions, aménagements, installations et travaux 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 simple à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers (CDPENAF). La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale.

Toute construction, toute architecture, y-compris ses aménagements extérieurs, située en dehors des parties urbanisées, doit être conçue en considération des caractéristiques naturelles, agricoles, forestières et paysagères du site dans laquelle elle s'insère. Les impacts sur ces sujets seront pris en compte lors de l'examen de la demande d'autorisation. »

# 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 telles que définies par l'article L.311-1 du code rural et de la pêche maritime re-produit 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** 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. [...].

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. Les revenus tirés de la commercialisation sont considérés comme des revenus agricoles, au prorata de la participation de l'exploitant agricole dans la structure exploitant et commercialisant l'énergie produite. »

Cotiser à la MSA ne signifie pas automatiquement que les activités exercées sont de nature agricole, telle que définie par l'article L.311-1 du code rural. La qualité d'exploitant à titre principal ou secondaire est importante pour justifier du caractère nécessaire et lié à l'activité agricole. Une exception peut être envisagée pour un permis déposé par un propriétaire mais avec existence d'un bail ou d'une mise à disposition à une exploitation agricole.

Cette notion est détaillée dans chaque annexe dédiée.

De manière générale, ne sont pas considérées comme agricoles notamment les activités suivantes : paysagistes, entretien des parcs et jardins (activités de service), entreprises artisanales rurales, les coopératives, les travaux agricoles, les travaux forestiers, magasin/commercialisation de produits ne provenant pas essentiellement de l'exploitation, activité de gardiennage des animaux (pension, spectacle)...



## PRISE EN COMPTE DES ZONES SENSIBLES

Le terrain d'implantation du projet peut être situé dans une zone sensible présentant notamment des enjeux en terme de préservation de la ressource en eau et de la biodiversité ou de prévention des risques. Le pétitionnaire devra donc s'assurer que son projet ne compromet pas l'atteinte de ces objectifs.

Il peut à ce titre être soumis à la réalisation d'études spécifiques, notamment, si le projet est situé à l'intérieur d'un site Natura 2000, une évaluation d'incidences devra être produite afin de démontrer sa compatibilité avec les enjeux de préservation du site.

S'agissant spécifiquement des constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, celles-ci ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.



## Charte de constructibilité : Annexe 1

# BÂTIMENT PROFESSIONNEL AGRICOLE



### BASE RÉGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme : R. 151.23  
et 25, L. 151.13  
Code rural et de la pêche  
maritime : L. 311-1

### CARACTÉRISTIQUES DU PROJET LIÉ ET NÉCESSAIRE À L'ACTIVITÉ AGRICOLE

- L'activité exercée sur le terrain d'assiette du projet est agricole si elle participe à la maîtrise du cycle biologique animal ou végétal
- L'existence d'une exploitation agricole avec une certaine consistance économique est à démontrer au travers de la surface de terrain d'assiette de l'exploitation, revenus agricoles, etc. La qualité d'exploitant à titre principal ou secondaire est importante pour justifier du caractère nécessaire et lié à l'activité agricole.
- Le demandeur peut être une CUMA ou un GIE, sous réserve de joindre les statuts de la structure pour vérifier leur adéquation avec le type de projet.
- Les bâtiments type silo de collecte portés par les organismes stockeurs ne sont pas autorisés en zone agricole ou naturelle.

### ACTIVITÉ AGRICOLE

En référence au L. 311-1 du code rural et de la pêche maritime, 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.

Liste des constructions admises pour leur caractère fonctionnel (non exhaustive) :

- Les installations de stockage de productions agricoles de l'exploitation ou nécessaires à l'exploitation et au matériel (hangars...)
- Les étables, porcheries, bergeries, poulaillers et volières et autres bâtiments nécessaires aux élevages
- Les locaux de transformation et de conditionnement des produits provenant de l'exploitation agricole
- Les cellules de séchage et stockage (hors silo de collecte)
- Les chais viticoles
- Les pépinières de production de plants (cf. fiche spécifique « serre »)
- Les bâtiments dédiés à l'apiculture (avec un minimum de 2 SMA)
- Les unités de méthanisation agricoles selon le D. 311-18 du code rural et de la pêche maritime
- Les constructions justifiées par d'autres élevages type lapins de compagnie, chiens, chats, escargots... Ne sont admis que s'ils constituent l'activité principale et significative en nombre d'animaux du pétitionnaire.

Les sujets portant sur les bâtiments équin, vente à ferme, ou exploitation forestière sont détaillés ci-après et les bâtiments destinés à l'agrotourisme, serre agricole ou équipements techniques sont abordés dans des annexes adhoc.



## JUTIFICATION DU PROJET

L'exploitant doit en particulier présenter :

- la bonne valorisation des bâtiments existants ou au contraire leur inadaptation liée à leur vétusté, à leur emplacement, à un changement dans les cultures pratiquées...
- les contraintes particulières liées à la présence de matériel, à des modifications culturelles...
- les projets d'évolution de l'exploitation : installation d'un jeune agriculteur, projet d'extension, d'un nouvel atelier...

Une fiche agricole élaborée en partenariat entre les services de l'Etat et la Chambre d'agriculture Alsace est disponible et reprend les éléments à indiquer lors de la demande de permis de construire. En l'absence d'éléments justificatifs suffisants, il ne pourra être conclu au caractère lié et nécessaire à l'activité agricole.

### À NOTER

Les constructions en zone AOC viticoles sont à éviter. Si le pétitionnaire souhaite tout de même formuler une demande, elle fera l'objet d'un examen attentif, avec une justification très précise à apporter au regard de la justification du développement de l'exploitation, des bâtiments existants, des contraintes existantes, de l'emprise du projet et de la capacité des constructions.

## Bâtiment professionnel agricole EN COMPLÉMENT

### BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Les constructions doivent respecter un recul minimum vis-à-vis des tiers dans le respect des règles du règlement sanitaire départemental (RSD) ou de la législation sur les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE).

Des dérogations sont possibles sur présentation d'une étude (cas des mises aux normes, extensions mesurées des bâtiments et constructions existantes, topographie...).

Par ailleurs, tout bâtiment doit respecter un retrait de 35 mètres par rapport à un cours d'eau.

### BÂTIMENTS D'EXPLOITATION FORESTIÈRE

Pour les communes soumises au règlement national d'urbanisme, l'article L111-4 du code de l'urbanisme précise que sont autorisées en dehors des parties urbanisées les constructions et installations nécessaires à la « mise en valeur des ressources naturelles ». L'exploitation forestière se rattache à cette notion.

Dans les zones non constructibles des cartes communales (articles L.161-4 et R.161-4 du Code de l'urbanisme), les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière sont autorisées.

Dans les plans locaux d'urbanisme, ces constructions et installations sont autorisées dans les zones naturelles et ne le sont pas dans les zones agricoles (articles R.151-23 et R.151-25 du Code de l'urbanisme).

Chaque demande fera l'objet d'une analyse au cas par cas, notamment quand cette activité est le prolongement de l'activité agricole en activité annexe (débroussaillage, élagage, ...)

La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation, les superficies exploitées, le matériel, les installations en place et le lieu d'implantation.

Par contre, les entreprises procédant à la transformation et la commercialisation du bois abattu (scieries, plateformes de bois énergie, équipements de déchiquetage, marchands de bois...) ne contribuent pas à l'exploitation forestière proprement dite mais sont des activités de transformation et de commerce qui doivent s'implanter dans les zones dédiées.





## ACTIVITÉ ÉQUINE

Il convient de distinguer les activités de loisirs de l'activité agricole telles que définies dans le L 311-1 du code rural et de la pêche maritime. Selon les jurisprudences, les activités se distinguent ainsi :

### ACTIVITÉS ÉQUESTRE RECONNUES AGRICOLES :

- L'élevage des équidés avec cycle de reproduction (chevaux, poneys, ânes, mulets...)
- L'entraînement et préparation à la compétition
- Le débouillage, dressage et entraînement des chevaux de sports, de loisirs ou pour l'utilisation dans le travail (débardage, traction hippomobile, entretien des vignes)
- Les activités de chevaux de travail à condition que les chevaux aient été élevés, dressés ou entraînés par le détenteur
- Activité des centres équestres

### NE SONT PAS RECONNUES COMME ACTIVITÉ AGRICOLE :

- La prise en pension de chevaux avec le seul entretien courant sans le support d'une exploitation agricole
- La location d'animaux non élevés, ni dressés ou entraînés par le détenteur
- La vente de chevaux non élevés, dressés ou entraînés
- La vente de matériels d'équitation
- Les activités de spectacle équestre
- L'enseignement de l'équitation sans fourniture de chevaux
- L'hébergement et la restauration de cavaliers (sans support d'une exploitation agricole)
- Le transport d'équidés pour le compte de tiers
- Les prestations de services : maréchal ferrant, vétérinaire, équipements du cheval et du cavalier...
- Toute activité par traction hippomobile (sans support d'une exploitation agricole) : promenade en calèche...
- Un abri à cheval à usage privé.

## VENTE À LA FERME OU VENTE DIRECTE

### VENTE DIRECTE

L'activité de vente directe exercée se situe dans le prolongement de l'activité de production : transformation et/ou conditionnement des produits agricoles, vente de produits de l'exploitation (article L. 121-2 du code de la consommation).

### VENTE À LA FERME

l'activité de vente à la ferme est une activité de vente concernant des produits majoritairement issus de l'exploitation éventuellement complété par des produits d'exploitations de proximité. Cette dernière devra être justifiée notamment au regard de la viabilité économique du projet de développement.

### LOCAL DE VENTE

le dimensionnement et l'équipement du local de vente doivent être adaptés aux produits commercialisés. Ces caractéristiques doivent être détaillées dans les plans et dans la fiche adhoc.

Le local de vente devra être regroupé avec les autres bâtiments agricoles (principe de compacité des constructions).

## INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE SUR TOITURE

Leur superficie doit être justifiée par la nécessité au regard de l'activité agricole. Tout projet de construction de bâtiment en zone agricole, ne peut être réalisé que si la nécessité agricole est dûment justifiée. L'intégration de centrale photovoltaïque en toiture, encouragée dans le cadre d'une réflexion sur l'efficacité énergétique des exploitations ne permet aucune dérogation : elle doit respecter les règles d'urbanisme et d'intégration paysagère et ne doit pas remettre en question la vocation première du bâtiment, qui est de servir à la production de l'exploitation.





## Charte de constructabilité : Annexe 2

# EQUIPEMENT TECHNIQUE

## Différents équipements



### BASE RÉGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme : R. 151.23  
et 25, L. 151.13  
Code rural et de la pêche  
maritime : L. 311-1

### EQUIPEMENTS COLLECTIFS

La réglementation conditionne l'implantation de constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs dans des zones agricoles à la possibilité d'exercer des activités agricoles, pastorales ou forestières sur le terrain où elles doivent être implantées et à l'absence d'atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Pour vérifier si la première de ces exigences est satisfaite, il convient d'apprécier si le projet permet l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière significative sur le terrain d'implantation du projet, au regard des activités qui sont effectivement exercées ou qui auraient vocation à s'y développer, en tenant compte notamment de la superficie de la parcelle, de l'emprise du projet, de la nature des sols et des usages locaux.

Ainsi, certains équipements liés et nécessaires au fonctionnement

de la zone urbaine sont considérés comme incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole notamment, les stations d'épuration, aires de jeux, terrains de sport et salles polyvalentes, les aires de stationnement, cimetières, déchetteries,... qui nécessitent des secteurs dédiés dans un PLU.

### CONSTRUCTIONS DE FAIBLE EMPRISE OU LINÉAIRE

L'implantation d'équipements linéaires au sein des espaces agricoles et naturels (routes, itinéraires cyclables ou équipements tels que les canalisations de gaz ou d'électricité) et des équipements de faible emprise (pylônes de téléphonie mobile, transformateur, châteaux d'eau) est considérée compatible avec l'activité agricole.

Les localisations des projets devront intégrer les enjeux particuliers (trame verte ou bleue, corridors écologiques...)

## UNITÉ DE METHANISATION

La structure porteuse du projet doit exercer une activité agricole au sens des articles L.311-1 et D.311-18 du code rural et de la pêche maritime :

- L'unité de méthanisation doit être exploitée et l'énergie commercialisée par un exploitant agricole ou une structure détenue majoritairement par des exploitants agricoles,
- Les intrants doivent provenir à plus de 50 % d'exploitations agricoles (qu'elles fassent ou non partie de la société porteuse de l'unité de méthanisation).

À défaut, ces installations sont qualifiées de méthanisation industrielle et peuvent être dédiées au traitement des déchets de collectivités ou d'autres activités économiques qu'agricoles. Ces derniers sont préconisés en zone U ou STECAL pour limiter l'impact sur l'activité agricole.

La CDPENAF pourra s'autosaisir de toute demande relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation desdits espaces. La CDPENAF pourra notamment s'appuyer sur l'avis technique de la Chambre d'agriculture Alsace.

Exemples de constructions, conditionnées à l'exercice d'une activité agricole professionnelle et qui peuvent être détachés des autres locaux de grande emprise (sans le principe de compacité des constructions) : **cribs, abris d'irrigation, abris de pâture, aires de lavage...**

## INSTALLATION PHOTOVOLTAÏQUE

L'implantation de parcs photovoltaïques au sol sont à privilégier en terrains déjà artificialisés ou en terrains dégradés (délaissés industriels, parkings...).

Les installations au sein des espaces à vocation agricole (terres cultivées déclarées à la PAC ou non, prairies, friches agricoles ayant vocation à être remises en culture, etc...) sont à proscrire pour ne pas remettre en cause l'activité agricole.

Peuvent être admis les projets d'agrivoltaïsme, à savoir des systèmes permettant de coupler une production agricole primaire significative et une production d'énergie secondaire en permettant une synergie de fonctionnement démontrable.

La CDPENAF pourra s'autosaisir de toute demande relative à la réduction des surfaces naturelles, forestières et à vocation ou à usage agricole et sur les moyens de contribuer à la limitation de la consommation desdits espaces. La CDPENAF pourra notamment s'appuyer sur l'avis rendu par la commission mixte ad hoc animée par la Chambre d'agriculture Alsace.





## Charte de constructibilité : Annexe 3

# ACTIVITÉS D'AGROTOURISME, ACCUEIL À LA FERME OU FERME PÉDAGOGIQUE

## ANALYSE DES CARACTÉRISTIQUES AGRICOLES DU PROJET

Développer une activité agro-touristique est réalisable mais sous certaines conditions.

En effet, la zone agricole est destinée avant tout à préserver et permettre le développement des activités agricoles. Dès lors, les installations ou constructions autres que les bâtiments agricoles ne sont possibles en zone agricole que dans la mesure où elles sont étroitement liées à l'exploitation agricole et où elles permettent l'exercice d'une activité complémentaire à l'activité agricole principale.

Il s'agit :

- des activités agricoles dans le prolongement de l'acte de production : ateliers de transformation et de conditionnement des produits de l'exploitation, boutiques de vente de produits transformés et conditionnés à la ferme... à la condition qu'ils se situent sur le site de l'exploitation,
- des activités de diversification du revenu agricole (activités touristiques) dès lors qu'elles demeurent accessoires de l'activité de l'exploitant.

Toutefois, parmi ces dernières, si certaines activités touristiques ne posent a priori aucun problème et peuvent s'installer en zone agricole (camping à la ferme, chambres d'hôtes dans la maison de l'exploitant, tables d'hôtes...), d'autres activités peuvent être rattachées au secteur hôtelier et ne pas être autorisées à s'installer en zone agricole (gîtes rural, chambres d'hôtes en dehors de la maison de l'exploitant,...).

Au vu des jurisprudences, la construction de bâtiments

neufs destinés à des activités d'agro-tourisme n'est pas autorisée sauf dispositions spécifiques du document d'urbanisme.

Ainsi, ce type de projets peut être envisagé en zone agricole si :

- les produits consommés ou commercialisés sont issus majoritairement de l'exploitation ou en adéquation avec la charte des fermes auberges ;
- 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 accolée de préférence aux bâtiments existants. Elle a par exemple pour objectif de respecter une norme d'accueil du public.

L'exploitant désirant déposer un permis de construire relevant de ce type de projet doit remplir l'annexe dédiée de la fiche agricole élaborée en collaboration avec la chambre d'agriculture d'Alsace et joindre les conventions de partenariat le cas échéant pour démontrer l'intérêt de la demande.

---

## BASE RÉGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme : R. 151.11 et 25, L. 151.23, R. 151.25  
Code rural et de la pêche maritime : L. 311-1, L. 722.1 et D. 722-4

# Charte de constructibilité : Annexe 4

## SERRE AGRICOLE

### L'ACTIVITÉ AGRICOLE

Une serre est considérée comme nécessaire à l'activité agricole dès lors que le pétitionnaire apporte les justifications requises notamment vis-à-vis de son dimensionnement. Un tel bâtiment peut alors être autorisé en zone A, sauf disposition contraire du règlement du PLU (sous-secteur de zone A inconstructible).

### LA JUSTIFICATION DU PROJET

L'exploitant doit présenter :

- la bonne valorisation des bâtiments existants ou au contraire leur inadaptation liée à leur vétusté, à leur emplacement, à un changement dans les cultures pratiquées, etc.
- les projets d'évolution de l'exploitation : installation d'un jeune agriculteur, projet d'extension, d'un nouvel atelier...

### BON À SAVOIR

Dans les zones ou secteurs de la zone agricole délimités par le PLU dans lesquels certaines constructions sont autorisées sur la base de critères précis, les serres agricoles peuvent être autorisées dans le respect du règlement du PLU. Ce dernier précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

La nature des matériaux importe peu, même si les serres sont sans fondation et démontables, la destination de la serre et ses dimensions détermineront le régime applicable.

Ces dispositions, reprises dans le tableau ci-dessous sont spécifiques et n'existent que pour les serres destinées à la production horticole et/ou maraîchère et ne s'applique pas aux tunnels destinés à stocker du matériel ou des animaux. Ces derniers suivent les règles classiques (formalités requises à partir de 5m<sup>2</sup> d'emprise au sol).

À noter que même si aucune formalité n'est nécessaire, une serre ne peut pas être construite si le document d'urbanisme ne le permet pas.



### BASE RÉGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme : R. 151.23 et 25, L.151.13, R.421-1 (pour le permis de construire), R.421-2 e) (pour la dispense), R.421-9 g) (pour la déclaration préalable) et R.421-11 II e) du code de l'urbanisme pour déterminer le régime d'autorisation d'urbanisme (ou dispense de formalités) applicable aux serres agricoles.



	Hauteur inférieure à 1,80 m	Hauteur comprise entre à 1,80 m et 4,0m	Hauteur supérieure à 4,0m
Surface au sol inférieure ou égale à 2 000 m <sup>2</sup> par unité foncière*	Pas de formalité**	Déclaration préalable	Permis de construire
Surface au sol supérieure à 2 000 m <sup>2</sup> par unité foncière*	Pas de formalité**	Permis de construire	Permis de construire

\*En cas d'extension d'une structure existante, il faut cumuler la surface existante avec la surface créée pour savoir si le projet est soumis ou non à autorisation puisque le seuil de 2000 m<sup>2</sup> porte sur une unité foncière

\*\* Sauf pour les sites classés ou en instance de classement, dans les sites patrimoniaux remarquables et dans les abords des monuments historiques : nécessité de déclaration préalable (Article R. 421-11 II e) du code de l'urbanisme).

## Charte de constructabilité : Annexe 5

# LOGEMENT DE FONCTION

En principe, les projets de construction de maisons d'habitation destinées aux agriculteurs doivent être situés dans les parties actuellement urbanisées de la commune (cf L.111-3 du CU), qu'il s'agisse de bourgs ou de hameaux.

Néanmoins, certaines activités agricoles, du fait de leur nature et de leur importance, nécessitent, pour être bien menées, la proximité de l'habitation de l'exploitant agricole. Cette proximité doit lui permettre d'assurer une surveillance constante et le cas échéant, une intervention rapide.

Le logement est alors un élément constitutif de l'actif agricole, localisé sur le site d'exploitation dont il constitue un élément.

## CARACTÉRISTIQUES DU PROJET

La construction d'une habitation en zone agricole peut être autorisée si la présence constante de l'exploitant sur le site de l'exploitation est indispensable.

Le demandeur doit **justifier son projet au regard de cette nécessité de présence constante et apporter tous les justificatifs pertinents sur son activité**. La qualité d'exploitant à titre principal est un des éléments d'appréciation du projet. S'il est proche de la retraite, l'existence d'un repreneur doit être démontrée.

Cette présence permanente et constante est liée aux spécificités d'une ou plusieurs productions de l'entreprise, à savoir :

- aux cycles et techniques de production de l'activité agricole
- à la transformation ou au prolongement de l'acte de production
- à la vente directe sur l'exploitation.

La présence constante est caractérisée par **deux critères à remplir** simultanément :

- une grande amplitude journalière de présence (pouvant déborder sur la nuit), **ET**
- toute l'année ou sur une période significative de l'année (plus que 4 semaines cumulées).

L'importance économique de cette/ces production(s) doit être significative pour l'entreprise pour justifier d'une présence permanente et constante.



## BASE RÉGLEMENTAIRE

Code de l'urbanisme : L. 151-11 à L. 151-13, R. 151.23, R. 151.25, (PLU) L. 111.3 et L. 111-4 (hors parties urbanisées), L. 161-4 (carte communale)  
Code rural et de la pêche maritime : L. 311.1

## IMPLANTATION DU LOGEMENT DE FONCTION

Le logement de fonction doit être :

- attenant ou intégré en particulier en cas de vente à la ferme
- ou, à défaut, à proximité immédiate des activités justifiant la présence permanente sur le site.

En cas d'impossibilité d'implantation à proximité immédiate des bâtiments existants, il sera nécessaire de le justifier au regard des contraintes naturelles de la parcelle, ainsi que les contraintes sanitaires et sécuritaires relatives aux élevages.

En **zone défavorisée de montagne**, toute demande de permis de construire fait l'objet d'une instruction au cas par cas.



## AUTRES PRÉCISIONS

La surveillance de l'exploitation (vis-à-vis des risques de vol, incendie ou autres ...) ne constitue pas un critère susceptible à lui seul d'être pris en compte pour déterminer si la présence constante de l'exploitant sur site est ou non nécessaire .

Dans le cas d'une pluralité d'exploitants, exerçant sous une forme sociétaire (GAEC, EARL...), l'approche dérogatoire ne peut en principe être envisagée que pour l'un d'eux. De même, un projet de construction de logements des salariés agricoles sur le site de l'exploitation est présumé injustifié. Toutefois, une demande exceptionnelle pour des saisonniers et permanents pourra faire l'objet d'une motivation au regard des spécificités, de l'importance et de la pérennité de l'exploitation. Le pétitionnaire devra démontrer que l'exploitation nécessite la présence permanente de ses salariés (même sur une partie de l'année) et proposer une construction du logement proportionné à la nécessité.

La demande d'un pétitionnaire peut être refusée dès lors qu'il est avéré qu'il dispose d'un logement déjà existant à proximité de l'exploitation . Cependant, la construction ou l'aménagement d'un logement de fonction supplémentaire peut s'avérer nécessaire dans certains cas. Quand la nature et l'ampleur de l'activité agricole sont telles qu'un chef d'exploitation présent sur le site n'est plus en mesure d'assumer à lui seul les diverses tâches qui nécessitent une intervention permanente, la réalisation d'un logement supplémentaire est possible. Il est alors nécessaire de justifier d'une activité agricole nécessitant la présence conséquente.



# CHARTRE DE CONSTRUCTIBILITÉ EN DEHORS DES PARTIE URBANISÉES DANS LE HAUT-RHIN

## CDPENAF du HAUT-RHIN

Secrétariat de la CDPENAF  
Service agriculture et développement rural  
Direction départementale des territoires

Cité administrative - 3, rue Fleischhauer  
68026 - COLMAR Cédex

agriculture-foncier-filieres@haut-rhin.gouv.fr

Conception : Chambre d'agriculture Alsace - Service communication - Juin 2023

