



LES CLÉS DE L'URBANISME DANS LES PROJETS DE DIVERSIFICATION AGRITOURISTIQUES

chambres-agriculture.fr



med'
agri



Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR

MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINETÉ
ALIMENTAIRE
*Liberté
Égalité
Fraternité*



AGRICULTURES
& TERRITOIRES
CHAMBRES D'AGRICULTURE
PROVENCE-ALPES-CÔTE D'AZUR



DEFINITION DE L'AGRITOURISME

chambres-agriculture.fr



med'
agri



Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE
Liberté Égalité Fraternité





L'agritourisme, *Qu'ès aquò ?*

- L'agritourisme ou oenotourisme est du tourisme à la ferme ou dans un domaine viticole dont l'objet est la découverte du savoir-faire du monde agricole d'un territoire et par extension des paysages, des pratiques sociales et des spécialités culinaires découlant de l'agriculture du territoire.
- Tourisme rural : l'ensemble des pratiques touristiques ayant le milieu rural comme finalité.
- Hébergement, restauration, loisirs sur l'exploitation



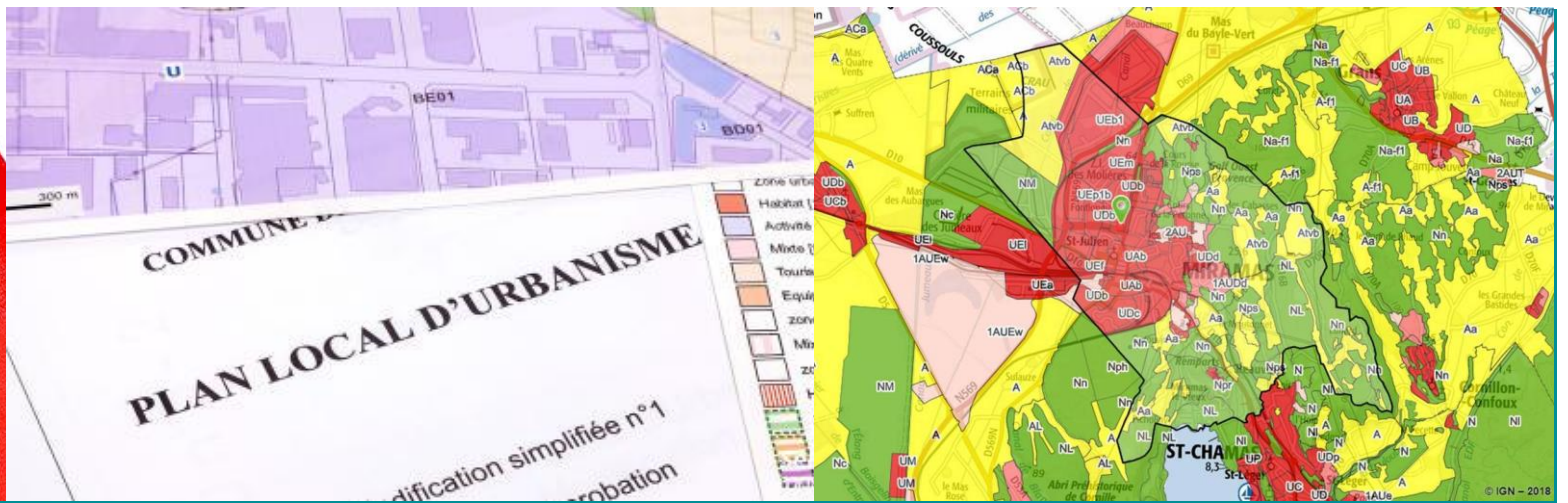
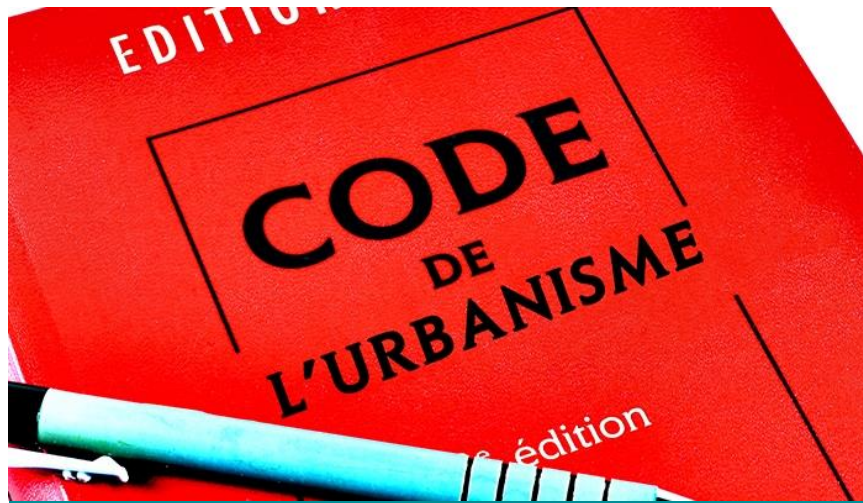
Lien entre l'accueil du public et l'activité agricole

- L'activité agricole par nature est définie comme l'exploitation d'un cycle biologique de caractère animal ou végétal (Art L.311-1 du code rural). Cette définition impose que l'exploitant agricole accomplisse lui-même les actes de production.
- On entend par diversification toutes les activités se situant dans le prolongement de l'acte de production (transformations alimentaires, conditionnement et vente des produits de l'exploitation) ou ayant pour support l'exploitation: **structures d'accueil touristique, situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci, (activité d'accueil à la ferme – hébergement, restauration...).**



L'agritourisme présente de nombreux avantages

- Il répond aux attentes d'une nouvelle clientèle touristique,
- Il permet de lier activité touristique rurale et vente directe de produits fermiers,
- Il valorise le travail, les exploitations et les productions des agriculteurs,
- Il contribue au maintien des populations en milieu rural, favorise l'entretien et une meilleure occupation du territoire.



AGRITOURISME : GRANDS PRINCIPES DE REGLEMENTATION

med'agri

chambres-agriculture.fr



Avec la contribution financière du compte d'affectation spéciale développement agricole et rural CASDAR

MINISTÈRE DE L'AGRICULTURE ET DE LA SOUVERAINETÉ ALIMENTAIRE
Liberté
Égalité
Fraternité



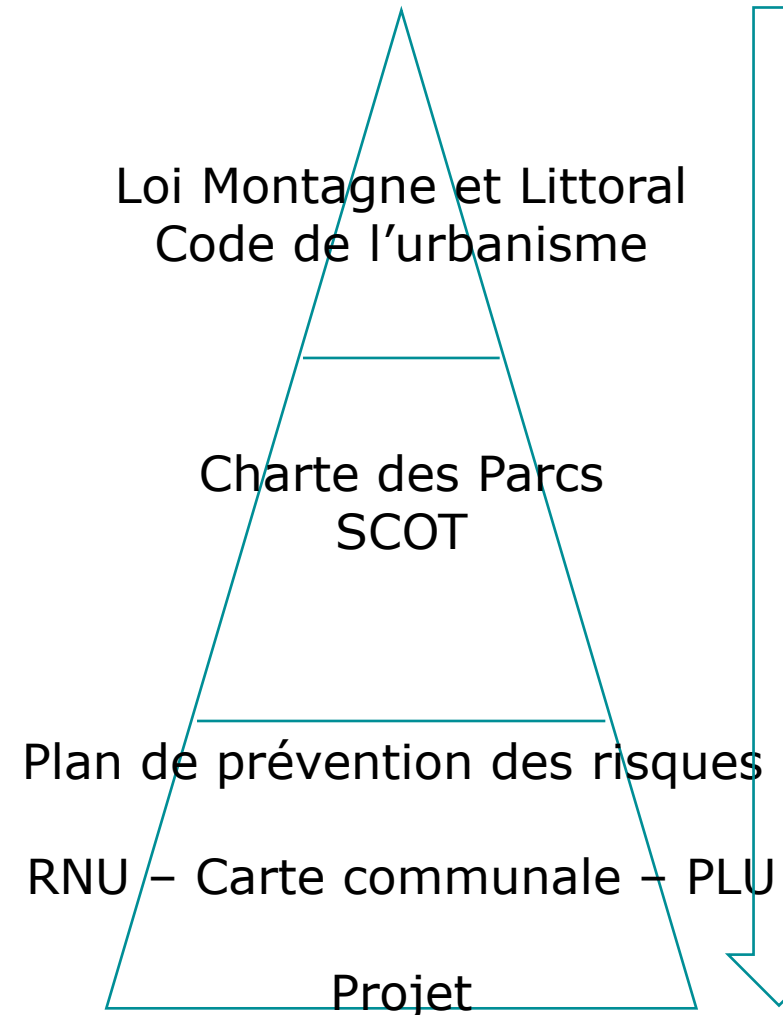
➤ Rappel des dispositions réglementaires

- Principe : la hiérarchie des normes du national au local
- Le Code de l'urbanisme réglemente l'organisation et l'aménagement des espaces sur l'ensemble du territoire national.
- Il établit les règles et les conditions de constructibilité.
- Il établit ces règles selon une classification qui définit 5 destinations et 21 sous-destinations. Les règles peuvent être différenciées selon chacune de ces catégories.

- + PPR : incendie, inondation, mouvements de terrain...

Principe en zone rouge : ne pas augmenter le nombre de personnes et de biens exposés au risque.

- + Loi Littoral et loi Montagne : vigilance particulière s'applique : en continuité de l'urbanisation, bande littorale...



➤ Rappel des dispositions réglementaires : pour les activités d'agritourisme

Destination	Sous-destination	Type de construction
Exploitation agricole et forestière	Exploitation agricole	<ul style="list-style-type: none"> • Nécessaires à l'activité de production • De transformation, conditionnement, vente des produits agricoles issus de l'exploitation • Ferme-auberge, sous condition • Camping à la ferme, sous condition • Ferme pédagogique, sous condition
Habitation	Logement	<ul style="list-style-type: none"> • Chambre d'hôte (sous certains seuils)
	Hébergement	<ul style="list-style-type: none"> • Chambre d'hôte (sous certains seuils) • Les gîtes
Commerce et activité de service	Artisanat et commerce de détail	
	Restauration	<ul style="list-style-type: none"> • Restauration hors ferme auberge
	Activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle	<ul style="list-style-type: none"> • Salle de réception ou d'activité • Ferme pédagogique, sous condition
	Hébergement hôtelier et touristique	<ul style="list-style-type: none"> • Chambre d'hôte (au-delà seuils) • Bâtiments et aménagements nécessaires au fonctionnement des campings

Quelle admissibilité au regard du statut d'urbanisme de la commune?

- Etape 1 : Quel document d'urbanisme ?
- Etape 2 : Quelle réglementation ?
- Etape 3 : Quelle autorisation d'urbanisme ?

➤ Etape 1 : Quel document d'urbanisme ?

Chaque commune dépend de l'un de ces 3 régimes d'urbanisme :

Règlement National d'Urbanisme (RNU)

En l'absence de document d'urbanisme

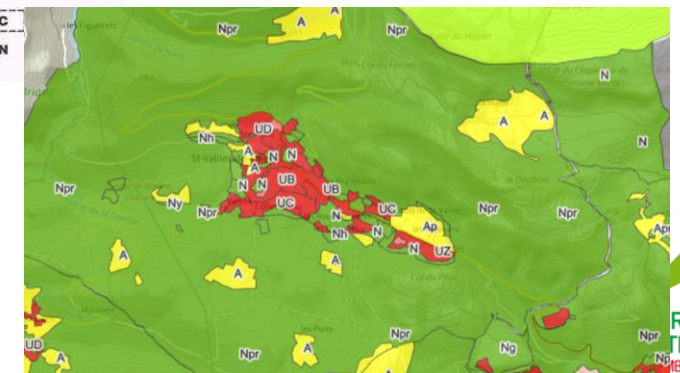
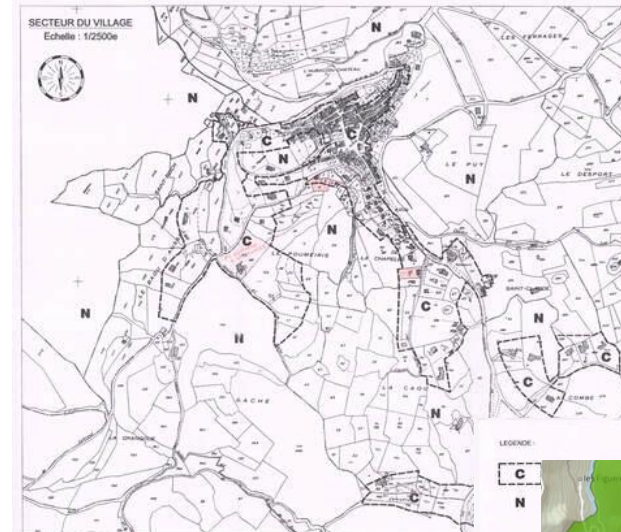
Carte communale

Définit des zones constructibles et des zones inconstructibles

Plan Local d'Urbanisme (PLU)

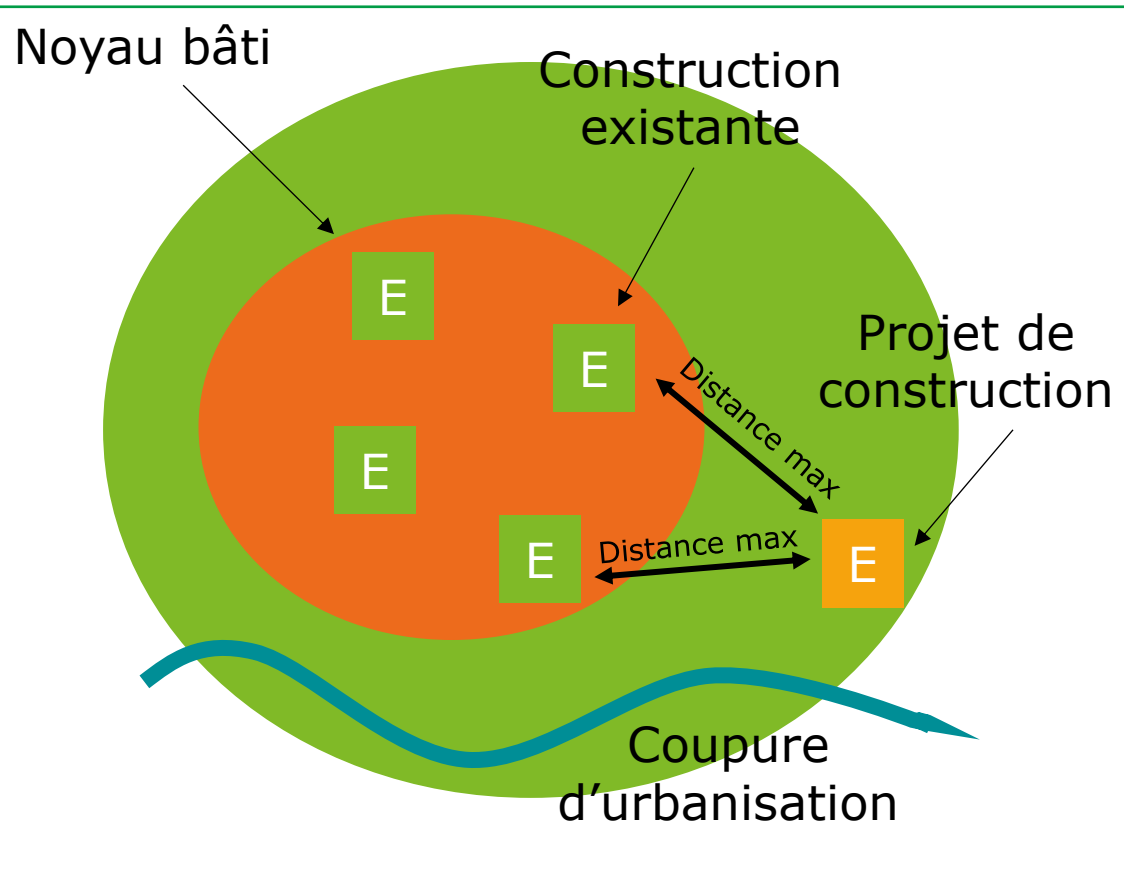
Projet politique d'aménagement qui divise le territoire en zones : U, AU, A et N

➤ Pour connaître le régime applicable :
Géoportail de l'urbanisme



Etape 2 : Quelle réglementation ? RNU

- Les constructions sont **limitées aux parties actuellement urbanisées** (PAU) de la commune.



- En dehors de ces PAU**, sont autorisées :

- L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes (...),
- Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à *la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production*

→ Avis de la CDPENAF sur le PC :

- Dossier démontrant la nécessité et le lien de l'activité avec l'exploitation
- Délais d'instruction prolongés de 2 mois

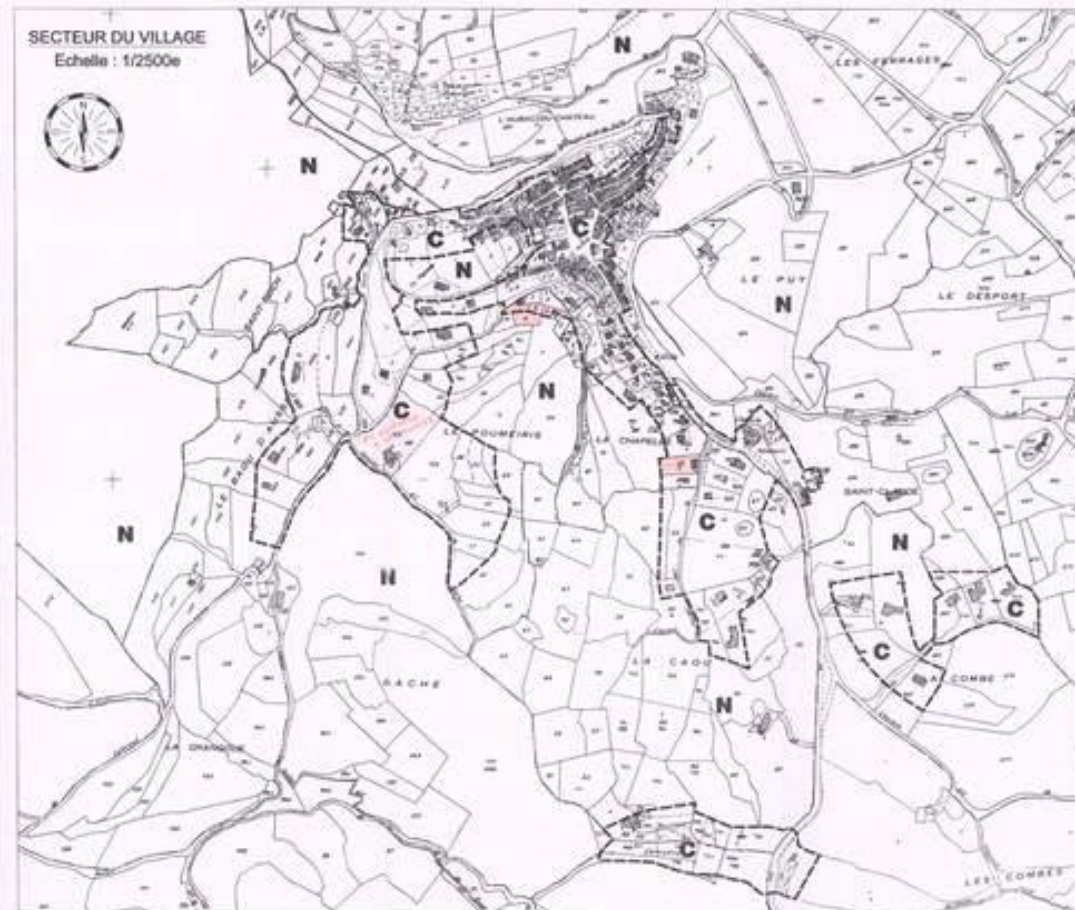
Contraintes complémentaires en cas de loi Montagne et/ou de loi Littoral

Zoom sur la CDPENAF

- Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers
- Elle est consultée et émet des avis pour toute question relative à la réduction des ENAF et sur les moyens pour limiter la consommation de ces espaces
- Composition : représentants de l'Etat, des collectivités territoriales, des professions agricoles et forestières, de la chambre d'agriculture, d'une association locale affiliée à un organisme national à vocation agricole et rurale, des propriétaires fonciers, des notaires, des associations agréées de protection de l'environnement, de la fédération départementale des chasseurs et de l'INAO.

Etape 2 : Quelle réglementation ? Carte communale

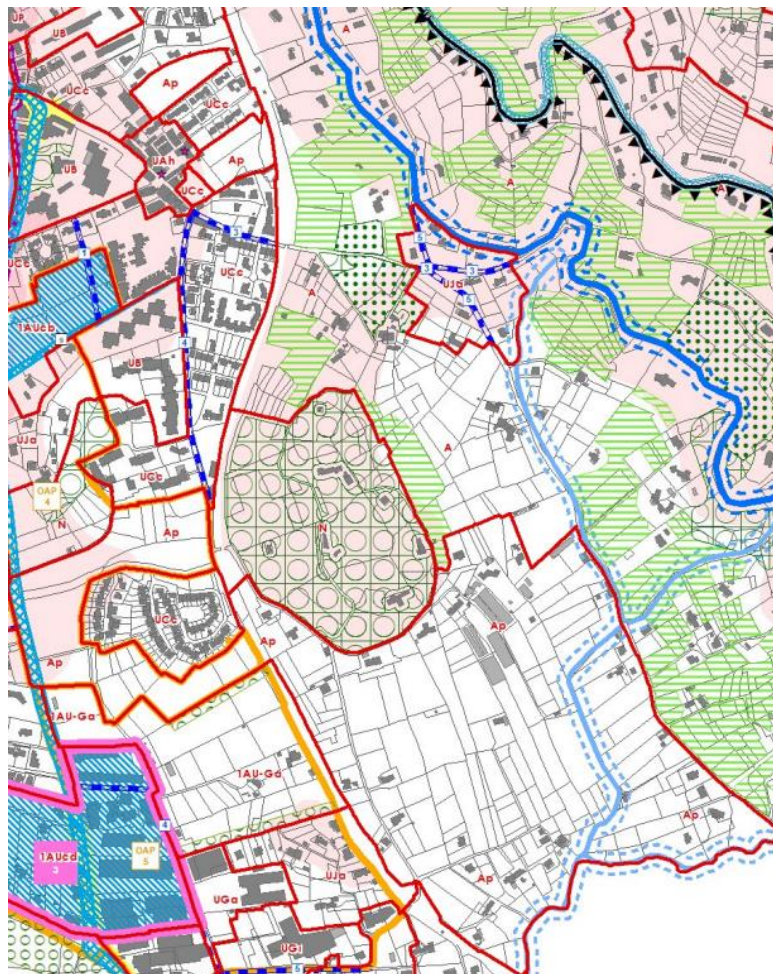
- Délimite les **zones constructibles** et les **zones inconstructibles** de la commune.
- Permet d'élargir la constructibilité en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune
- **En dehors de ces zones**, comme au RNU, sont autorisées :
 - L'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes (...),
 - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à *la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production*



➤ Etape 2 : Quelle réglementation ? PLU

- La constructibilité agricole en zone A n'est pas un droit mais une **possibilité** laissée au choix des communes. Certaines zones A protégées pour des motifs paysagers, économiques, de risque naturel ou environnementaux peuvent n'autoriser aucune construction ou réglementer le type de construction autorisée.
- Vérifier dans le règlement du PLU ce qui est autorisé ou interdit sur sa parcelle
- Dans la zone N :
 - Les constructions agricoles peuvent être autorisées
 - Mais elles peuvent aussi être très limitées (pastoralisme)
 - De ce fait, les activités de diversification de l'exploitation peuvent être interdites

Etape 2 : Quelle réglementation ? PLU



ZONE AGRICOLE

Caractère de la zone : La zone A comprend les terrains qui font l'objet d'une protection particulière en raison de la valeur et du potentiel agronomique, biologique et économique des terres agricoles. Elle est destinée à l'activité agricole et aux constructions liées et nécessaires aux besoins de l'exploitation agricole.

Elle comprend :

- des secteurs Ap dits de sensibilité Paysagère réservés aux installations agricoles légères.
- un secteur Apr lié au classement du plateau de Caussols

ARTICLE A 1 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS, USAGES ET AFFECTATIONS DES SOLS, NATURES D'ACTIVITES INTERDITES

Toutes les occupations et utilisations du sol sont interdites à l'exception de celles prévues à l'article A2.

En particulier, sont interdites :

- l'extraction de terre végétale ;
- le dépôt de déchets non liés à un usage agricole ;
- le stationnement temporaire ou permanent de caravanes, de résidences mobiles de loisir, d'habitations légères de loisirs, etc.,
- la « cabanisation » par l'installation de caravanes, de résidences de loisirs... en dépôt dans des terrains
- l'implantation de centrales photovoltaïques au sol.

ARTICLE A 2 : DESTINATIONS, SOUS-DESTINATIONS ET NATURES D'ACTIVITES SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont seulement autorisées dans le secteur Apr

- les seules occupations et utilisations du sol admises par l'Arrêté Ministériel ayant créé le Site Classé des plateaux de Caussols et Calern.

Sont autorisées dans la zone A et les secteurs Ap

A condition qu'ils soient directement nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectifs :

- les installations, constructions ou ouvrages techniques, y compris ceux relevant de la réglementation sur les installations classées, sous réserve de démontrer la nécessité technique de leur implantation en zone agricole et qu'ils ne portent pas atteinte au caractère de la zone.
- les affouillements et exhaussements du sol, à condition qu'ils ne compromettent pas la stabilité des sols ou l'écoulement des eaux, ou ne portent pas atteinte au caractère du site.

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- dans les seuls secteurs Ap, les serres agricoles sous réserve que leur superficie n'excède pas 20% de la surface de l'unité foncière
- les affouillements et exhaussements de sol qui ne compromettent pas la stabilité du sol et le libre écoulement des eaux. Seuls les matériaux naturels issus du sol et/ou du sous-sol peuvent être utilisés.
- chaque restanque ou mur de soutènement devra s'intégrer dans le paysage.

Sont autorisées dans la zone A à l'exception des secteurs agricoles paysagers dénommés Ap

A condition qu'ils soient directement nécessaires à l'exploitation agricole en respectant le caractère de la zone, et qu'ils soient regroupés autour du siège d'exploitation :

- les bâtiments d'exploitation, installations ou ouvrages techniques nécessaires ou liés à la production agricole ;
- les constructions à usage d'habitation, l'agrandissement ou la réhabilitation des habitations existantes ainsi que les constructions qui leur sont complémentaires, dans la limite d'une construction par exploitation et d'une Surface de Plancher maximale totale de 300 m² (extensions comprises), sous réserve de l'existence d'au moins un bâtiment technique soumis à permis de construire régulièrement édifié à proximité du lieu projeté pour édifier cette construction. Ce principe de proximité pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, juridique ou économique dûment démontrée ;
- les constructions nécessaires à l'accueil journalier des salariés de l'exploitation, dans la limite de ce qu'impose la législation sur le travail ;
- l'aménagement d'un local permettant la vente directe des produits de l'exploitation à l'intérieur ou en extension d'un bâtiment technique (existant ou à construire et nécessaire à l'exploitation), à condition que la surface affectée à l'activité de vente directe soit proportionnelle et cohérente par rapport à la taille de l'exploitation. Ce principe de localisation (à l'intérieur ou en extension) pourra être adapté en cas d'impossibilité technique, sanitaire, juridique ou économique dûment démontrée.

A condition que ces activités soient exercées dans le prolongement de l'acte de production agricole :

- l'accueil de campeurs, dans la limite de 6 emplacements et de 20 campeurs par exploitation agricole, pour une durée maximale d'ouverture de 3 mois par an. Ce type de camping ne pourra accueillir que des tentes, caravanes et camping-cars, à l'exclusion des mobil-homes, et ne pourra donner lieu à la construction d'aucun bâtiment nouveau.

➤ Etape 2 : Quelle réglementation ? Outils du PLU

Le changement de destination

Le PLU peut permettre le **changement de destination** des **bâtiments identifiés** pour permettre une destination non agricole : hébergement touristique, restauration commerciale...

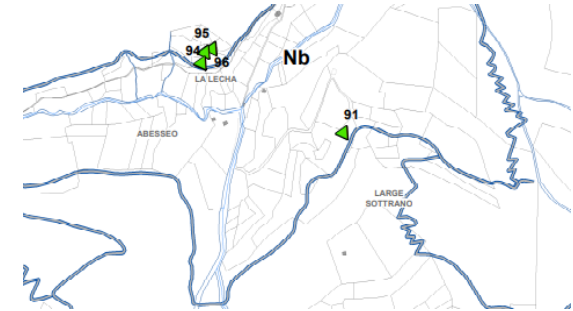
Les STECAL

Secteurs de taille et de capacité limitée pour permettre des destinations non agricoles.

Peuvent être utiles en cas de projets de diversification sur une exploitation agricole.

Créé une « poche » d'exceptions dans le zonage et le règlement.

→ CDPENAF se prononce sur la pertinence et la nécessité de ces outils.
Elle veille à ce qu'ils ne portent pas atteinte aux espaces et activités agricoles.
Ils doivent donc être justifiés.



Zonage STECAL prévu



S'instaurent, par la commune, au moment de l'élaboration ou de la révision du document.

Pas de changements au fil de l'eau

➤ Etape 2 : Quelle réglementation ? Les risques

Actuellement une majorité des communes est impactée par des phénomènes de risques naturels : inondation, incendie, mouvements de terrain ... Voir même par plusieurs à la fois !

En **zone rouge** les activités accueillant du public peuvent être interdites

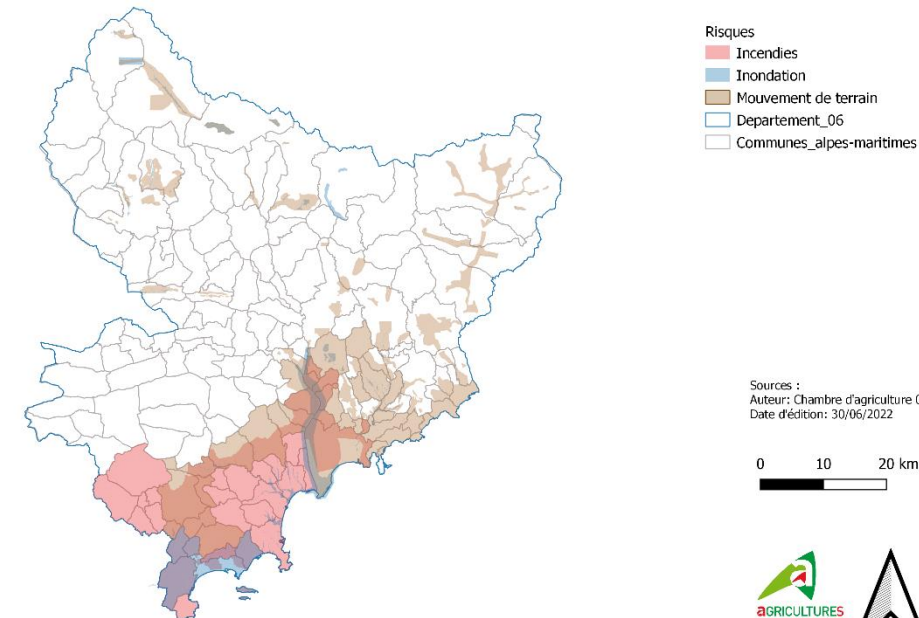
En **zone bleue** elles peuvent être soumises à conditions

Ces documents s'imposent aux documents d'urbanisme !



Une activité peut donc être autorisée par la réglementation d'urbanisme mais interdite ou soumise à condition par un plan de prévention des risques (PPR)

Documents de Plan de Prévention des Risques (PPR)



➤ Etape 3 - Quelle autorisation d'urbanisme ?

L'autorisation d'urbanisme à demander va dépendre du projet

➔ Création de surface nouvelle

Constructions nouvelles ou extensions de l'existant

- $< \text{ou } = 5 \text{ m}^2$: aucune formalité
 - Entre 5 m^2 et 20 m^2 : déclaration préalable
 - Au-delà de 20 m^2 : permis de construire
- Comprend l'habitat insolite : yourtes, cabanes dans les arbres ...

17

➔ Création dans un bâti existant

RNU et
carte communale

PLU

 Le bâti doit obligatoirement avoir été identifié sur les documents graphiques

- Changement entre sous-destination : aucune formalité
- Changement entre destination : déclaration préalable
- Si le projet s'accompagne de travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade : permis de construire

Quelle autorisation d'urbanisme ?

- Délais d'instruction :
 - DP : 1 mois
 - PC : 3 mois
- Recours obligatoire à l'architecte :
 - Pour les constructions non agricoles : 150 m²
 - Pour les constructions agricoles : 800 m²
- Si passage en CDPENAF : délai + 2 mois
- Si établissement recevant du public (ERP) : un dossier spécifique est à fournir

Les étapes pour un projet de construction en agritourisme

- Etape 1 : Quel régime d'urbanisme sur la commune ?
Etape 2 : Quel zonage ? Urbanisme + risques
Etape 3 : Quelle réglementation ? Urbanisme + risques
Etape 4 : Définir l'emprise du projet : neuf ou existant ? Et les surfaces



Prendre contact avec les conseillers agritourisme et urbanisme des CA

- Etape 5 optionnelle : Demander un certificat d'urbanisme opérationnel
Etape 6 : Demande d'autorisation d'urbanisme

Accord

Etape 7 : Démarrage des travaux

Refus

- Possibilité de recours gracieux ou administratif
- **Envisager des alternatives au projet:** autre localisation, autres modalités..
- Se rapprocher de la commune pour une évolution des documents d'urbanisme : réglementation, identification de bâti pour un changement de destination, STECAL



Contactez votre Chambre d'Agriculture



Les services instructeurs tiennent compte des avis d'autres organismes : Etat, ABF, CDPENAF...

L'urbanisme mais aussi....

- Le contexte juridique, fiscal et social des activités agritouristique
- L'étude de marché
- L'étude de faisabilité économique
- L'estimation des ressources humaines
- La réglementation ERP
- La sécurité des consommateurs : prévention des accidents, sécurité face au machinisme agricole, vente de boissons alcoolisées, réglementation sanitaire...
- Les assurances
- La commercialisation et la promotion de l'offre : informer le consommateur et le faire venir/revenir

➤ A garder à l'esprit



- Construire en zone agricole n'est pas un droit. Chaque projet doit être justifié au regard de sa nécessité pour l'exploitation.
- Chaque territoire peut avoir un positionnement différent sur les projets agritouristiques.
- Il convient de s'impliquer dans les phases d'élaboration et d'évolution des documents de planification et d'aménagement puisque c'est à ce moment là que vous pourrez faire remonter vos demandes de projets : dispositions réglementaires favorables, changement de destination d'un bâtiment, STECAL...
- Les temps sont longs, l'élaboration et les évolutions des documents d'urbanisme prennent des mois voire des années. Il faut donc alerter / s'impliquer sur la volonté de réaliser un tel projet le plus en amont possible.

Comment argumenter mon projet ?

- Il faut démontrer que la priorité est donnée à l'exploitation agricole, que la nouvelle activité ne la met pas en péril
- Le chiffre d'affaire doit provenir pour plus de 50% de la production agricole et non pas de l'activité de diversification
- Diversification, pérennisation, dynamisme économique, attractivité touristique

CAS PRATIQUES

chambres-agriculture.fr



med'
agri



Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR


**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINÉTÉ
ALIMENTAIRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*





Exemple 1

Paul : Le règlement de la zone A permet le camping à la ferme (6 emplacements, 20 campeurs pour 3 mois).

Est-ce que je peux construire des sanitaires : douche, wc ?

Est-ce que je peux mettre des toilettes sèches ?





Exemple 2

Marc : Je souhaite faire de la restauration à partir des produits de l'exploitation, 3 mois dans l'été je dispose d'une terrasse, non couverte,

Dois-je obligatoirement disposer d'un lieu fermé?

Puis-je le faire dans un bâtiment agricole?

Quelle destination pour mon bâtiment ?





Exemple 3

Iris : Je souhaite installer sur mon exploitation un hébergement sous forme de tonneau (- de 20m²)

Quelle est la réglementation ?



MERCI DE VOTRE ATTENTION

med'agri

chambres-agriculture.fr



Avec
la contribution
financière du compte
d'affectation spéciale
développement
agricole et rural
CASDAR


**MINISTÈRE
DE L'AGRICULTURE
ET DE LA SOUVERAINÉTÉ
ALIMENTAIRE**
*Liberté
Égalité
Fraternité*

