

**SCEA L'INFERNET**  
**“ Le Bonnetier ”**  
**1953 route de Corronsac**  
**31810 CLERMONT LE FORT**

Production en agriculture biologique  
(certificat (UE) 2018/848 : 31/258345/1432378)

Production d'électricité verte  
Tourisme rural

Siret 848 112 405 00016  
TVA FR 67 848112406

**PROJET DE**  
**DIVERSIFICATION**

*----Ensembles, Produisons Autrement -----*

## Historique

**La SCEA L'INFERNET** (société civile d'exploitation agricole) a été créée en 2019. Il s'agit d'une scea familiale (père, fils, fille), constituée d'une associée exploitante, aussi gérante, et de deux associés non-exploitants. Cette forme juridique (scea) a été choisie pour assurer de façon plus collégiale la gestion et la continuité d'une exploitation agricole familiale, de taille moyenne, fondée en 1865.

19 ème siècle

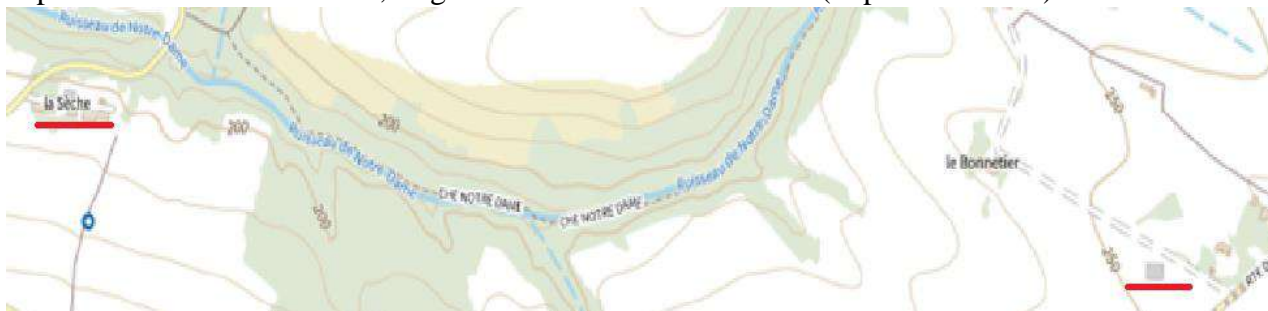
20 ème siècle

21 ème siècle



L'exploitation a évolué de 4 ha (1865) à 76 ha actuellement, passant d'une agriculture de subsistance, largement autarcique, à une agriculture céréalière productive, avec passage par la polyculture-élevage laitier (jusqu'en 1978).

Le site présenté sur l'illustration ci-dessus est celui de « La Sèche ». L'activité est désormais déplacée sur « le Bonnetier », siège de la SCEA créée en 2019. (cf plan de masse)



----Ensembles, Produisons Autrement ----

## Evolution économique

L'exploitation initiale a permis de subvenir de façon autarcique aux besoins familiaux jusqu'à l'aube du 20<sup>ème</sup> siècle. A partir de cette époque, la production a commencé à ne plus suffire pour couvrir de façon satisfaisante des besoins qui iront augmentant. A la solution de l'agrandissement, qui a bien entendu eu tout de même lieu de façon modérée, a été préférée la pratique d'activités annexes. Ainsi :

**Jean Laguens, (1903-1964)** à la tête de l'exploitation jusqu'en 1964 était aussi artisan maçon. On lui doit, entre autres, la restauration de la porte fortifiée (monument classé) de Clermont Le Fort.

**Simon Laguens, (1927-2011)** chef d'exploitation de 1964 à 1989, a exercé en tant que musicien professionnel, tout en créant un élevage laitier (jusqu'en 1978).

**Jean-Pierre Laguens, (1956)** chef d'exploitation de 1989 à 2018, a été prestataire de service, indépendant, en expérimentation phytosanitaire, auprès des services Recherche/Développement de diverses sociétés de phytopharmacie, jusqu'en 2003, puis a entamé en 2008 un engagement dans la production d'électricité photovoltaïque. Projet entré en production en début 2011, avec une production avoisinant, annuellement, 47 000,00 KWh, sous contrat avec EDF jusqu'en 2031.

### 01-01-2019 : Création de la scea L'INFERNET (\*)

**Anaïs Laguens (1987)**, depuis 2109, gérante de la scea et associée exploitante. Face à des impasses agronomiques de l'exploitation céréalière, mais aussi pour répondre aux demandes et aux pressions tant sociétales que réglementaires, il est décidé le passage au bio en 2021, avec semis de luzerne sur la totalité de la SAU (hors jachères). Objectif : résoudre autant que faire se peut le problème de salissement des terres, retrouver un équilibre des sols et repasser à une production céréalière, mais en bio. Ceci à l'horizon 2027.

Pour compenser la perte de chiffre d'affaire suite à la conversion en agriculture bio et pour anticiper aussi l'arrivée à terme du contrat de vente de l'électricité photovoltaïque, en 2031, il est décidé d'engager un nouveau processus de diversification, cette fois dans le domaine du tourisme rural.

(\*) La désignation « Scea de L'INFERNET » rappelle que c'est sur les terres de l'exploitation, dans le ravin de l'Infernet, qu'ont eu lieu les découvertes du paléontologue Jean-Baptiste Noulet.



----Ensembles, Produisons Autrement ----

## Création d'un gîte rural. Eléments de décision

Suite à un partage successoral survenu courant 2021, la SCEA L'INFRNET a dû laisser une partie de ses bâtiments, occupés au titre du fermage et constituant trois locaux distincts, deux de stockage affectés au phytosanitaire, et aux hydrocarbures et un autre faisant office d'atelier.

Ces locaux, situés au lieu-dit « La Sèche », étaient déjà sur la sellette du fait de leur grande vétusté et il était prévu depuis un certain temps de les transférer sous le hangar photovoltaïque situé au « Bonne-tier ». Une autre nécessité est d'anticiper le recours prévisible à de la main d'œuvre temporaire et veiller à ce que le local soit en conformité avec le code du travail (article R4228 et suivants), donc de prévoir d'ores et déjà un vestiaire, un point d'eau potable et une installation sanitaire. Le bâtiment est, bien entendu, déjà relié au réseau électrique et au réseau d'eau potable.

Ce besoin en locaux est de l'ordre d'une centaine de m<sup>2</sup> et, pour l'instant, il fait défaut à la bonne marche de l'exploitation.

Jean-Pierre Laguens ayant déjà suivi une formation à la création d'un gîte rural (co établi par la fédération départementale des gîtes ruraux, la chambre d'agriculture et le CGER) mais a ensuite préféré s'engager dans le projet de production d'électricité photovoltaïque. Il apparaît que les travaux envisagés pourraient aussi s'accompagner, dans un esprit de diversification de l'activité, de la création d'un petit gîte rural (90 m<sup>2</sup>).

Cette création accompagnerait **la requalification du bâtiment existant au travers d'une meilleure intégration paysagère (plantations, bardage bois de la partie agricole, création d'un jardin) indispensable sur le plan de l'attractivité de location saisonnière**. Il est aussi prévu que les équipements et les accès soient en conformité avec les normes PMR.

Le bâtiment actuel (2019)



Le bâtiment, une fois échu le contrat EDF, sera toujours un bâtiment à énergie positive mais, n'étant plus lié par le contrat de vente, il produira l'essentiel de la consommation en énergie de la partie agricole et de la partie gîte.

La clientèle visée est bien sûr les personnes pratiquant le tourisme mais aussi celles devant se rendre sur la région pour des missions ou des contrats de courtes ou moyenne durée, éventuellement en faisant venir leur famille et préférant passer ces périodes dans un environnement préservé. Un gîte peut offrir ses services toute l'année mais la durée maximale d'une location est de trois mois. D'après les données recueillies lors de la formation, si le taux d'occupation moyen, toutes régions confondues, est de l'ordre de 30 %, il augmente sensiblement à proximité immédiate des grandes métropoles et un taux de 60 %, et même au-delà, est un objectif de portée facile.

Comme il s'agit d'une activité venant en support de l'activité agricole, l'objectif de revenu net tiré de l'activité de gîte rural avoisine 9000 euros/an, soit approximativement un demi smic.

----Ensembles, Produisons Autrement ----



**CREATION DE GITES RURAUX EN ZONES AGRICOLES ET NATURELLES.****QUE DISENT LES TEXTES ?**

**L'activité d'accueil à la ferme, sous quelque forme que ce soit, est directement rattachable à l'activité agricole, et ceci sous réserve que le montant des revenus tirés de cette activité d'accueil ne soit supérieur à 60 % des revenus de l'activité agricole.** Par contre, les structures dédiées à cette activité ne sont pas considérées comme nécessaires à l'activité agricole et donc ne dérogent pas au principe d'inconstructibilité de la zone agricole.

*Cependant, en vertu du paragraphe 1 de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. (7/10/2021 - Réponse du ministère suite à la question écrite de J-C Anglars – texte intégral en fin de document).*

Cette disposition, dès lors qu'elle est clairement énoncée dans le règlement du PLU, permet à l' élu de définir sa politique en matière de préservation des activités et/ou des éléments architecturaux à valeur patrimoniale situés en zones agricoles et naturelles. Bien sûr, l'avis conforme des commissions départementales chargées de la préservation de ces espaces reste prépondérant mais il ne pourra être sollicité que si les bâtiments et activités concernées ont été préalablement désignées au niveau du PLU.

Cette possibilité a été mise en écrit (et en pratique : restaurant « En Marge ») dans le règlement du PLU d'Aureville, sur les zones A et N, par la création de zones Ah et Nh. (PLU disponible en ligne)

En zone Nh :

Dans la mesure où les constructions ne portent pas atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers, ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysagers, il sera admis :

- Le changement de destination des bâtiments existants, sous réserve :
  - Que le bâtiment soit desservi par les réseaux et que la capacité de ces derniers soit suffisante pour l'usage envisagé,
  - Que le bâtiment soit destiné à de l'hébergement hôtelier, du bureau, du commerce, une fonction d'entrepôt ou de l'habitat.
- L'extension des locaux à condition que cette extension soit limitée à la création de 50 m<sup>2</sup> de surface de plancher maximale dans la limite d'une surface de plancher aménageable de 200 m<sup>2</sup> au total.
- Les constructions annexes (tels que piscine, pool house, abri, garage,...) aux locaux d'habitation dans la limite de 50 m<sup>2</sup> d'emprise au sol et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres déterminé autour des bâtiments existants.
- Les constructions d'annexes aux locaux voués à un hébergement hôtelier ou de la restauration, du commerce ou une fonction d'entrepôt dans la limite de 200 m<sup>2</sup> de surface de plancher et à condition qu'elles se situent dans un rayon de 50 mètres déterminé autour de la construction existante.
- La reconstruction des bâtiments dans leur volume initial en cas de destruction après sinistre.

----Ensembles, Produisons Autrement ----

**Agrotourisme, exploitation agricole et traitement dans le plan local d'urbanisme intercommunal****QUESTION ÉCRITE**Question écrite n°22170 - 15<sup>e</sup> législature**Les informations clés****Question de M. ANGLARS Jean-Claude (Aveyron - Les Républicains-A) publiée le 15/04/2021**

M. Jean Claude Anglars interroge M. le ministre de l'agriculture et de l'alimentation sur les problèmes concrets d'interprétation de la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains pour les constructions destinées au tourisme vert dans les zones A des plans locaux d'urbanisme et de l'arrêt du Conseil d'État du 14 février 2007 (n° 282398).

Le développement du tourisme vert est un élément indispensable à la pérennité des petites exploitations agricoles en ce qu'il permet de maintenir le niveau de revenus des agriculteurs et de préserver l'emploi à caractère familial dans l'agriculture, objectifs fixés par la loi d'orientation agricole du 9 juillet 1999. Si, depuis la loi du 13 décembre 2000, les différentes lois successives ont favorisé cette diversification, il n'en demeure pas moins une interprétation différente suivant les territoires et la lecture des codes en vigueur. En effet, au sens des articles L. 311-1, L. 722-1 et D. 722-4 du code rural et de la pêche maritime les activités d'accueil touristique développées sur l'exploitation agricole sont bien définies comme étant un prolongement de l'activité agricole. Or, en matière d'urbanisme, bien que la loi portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (Elan) ait introduit dans l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme le fait que le plan local d'urbanisme (PLU) peut autoriser en zone agricole « les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles », les structures d'accueil touristiques comme gîtes à la ferme ou chambres d'hôtes par exemple, ne sont pas systématiquement autorisées par tous les services de l'État, certains faisant une lecture stricte du code de l'urbanisme.

Dans son 2°, l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme permet au PLU de « désigner en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. » En l'espèce, après un dialogue avec des acteurs locaux concernés, il apparaît des problèmes concrets qui résultent d'une lecture stricte de cet alinéa par certaines directions départementales des territoires qui imposent aux auteurs du PLU de désigner tous les bâtiments susceptibles de changer de destination, y compris lorsqu'il s'agit d'un projet de diversification de son activité par l'agriculteur propriétaire du bâtiment. Il en résulte des plans locaux d'urbanisme intercommunaux (PLUi) avec plusieurs centaines de bâtiments étoilés ne participant pas à la lecture facile des documents graphiques et débouchant sur une instruction « automatique » de l'autorisation d'urbanisme, sans appréciation du caractère de complément à l'activité agricole du projet. Par ailleurs, le guide de la modernisation du contenu du PLU d'Avril 2017 produit par le ministère du logement et de l'habitat durable précise bien page 70 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 de la pêche maritime. »

Dans ces conditions, dès l'instant où le projet envisagé par l'agriculteur répond aux critères susmentionnés et en application du guide d'avril 2017, il l'interroge sur l'interprétation précise qui doit être faite du droit applicable : il lui demande si le bâtiment objet du projet agricole doit il nécessairement être désigné dans le PLU au titre du 2° du L. 151-11 du code de l'urbanisme.

Publiée dans le JO Sénat du 15/04/2021 - page 2446

**Réponse du Ministère de l'agriculture et de l'alimentation publiée le 07/10/2021****Réponse apportée en séance publique le 06/10/2021**

En matière d'urbanisme, une structure d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, de type gîte rural ou chambres d'hôtes, n'est pas considérée comme nécessaire à une exploitation agricole et ne peut donc

*----Ensembles, Produisons Autrement ----*

bénéficier à ce titre de l'exception au principe d'inconstructibilité dans les zones agricoles ou naturelles (Conseil d'État, 14 février 2007, n° 28239).

La loi n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 portant évolution du logement, de l'aménagement et du numérique (dite loi « ELAN ») a permis au règlement du plan local d'urbanisme (PLU) d'autoriser en zone agricole et forestière « 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, 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 et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. » (article L. 151-11 II du code de l'urbanisme).

Ces dispositions dérogatoires visent les constructions et installations qui ne sont pas strictement « nécessaires à l'exploitation agricole et forestière » au sens de l'article R. 151-27 du code de l'urbanisme mais qui contribuent à la diversification des activités agricoles. Elles ne sont pas applicables aux constructions destinées à une activité d'accueil touristique. Une telle dérogation pour les constructions et installations « situées sur l'exploitation ou dans les locaux de celle-ci et destinées à une activité d'accueil touristique complémentaire de l'activité agricole, notamment hébergement et restauration » avait d'ailleurs été expressément prévue dans le projet de loi ELAN lors des travaux parlementaires avant d'être finalement supprimée en commission mixte paritaire.

**Afin de créer une source de revenus complémentaires pour les agriculteurs et de maintenir dans un bon état de conservation les éléments du patrimoine bâti qui participent à l'attractivité des régions rurales, un changement de destination de bâtiments agricoles existants est possible, à certaines conditions.**

**Ainsi, en vertu du paragraphe I de l'article L. 151-11 du code de l'urbanisme, dans les zones naturelles, agricoles ou forestières, le règlement du PLU peut, en dehors des secteurs mentionnés à l'article L. 151-13, désigner les bâtiments pouvant faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site. Le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites. Cette désignation n'est certes pas une obligation pour le règlement du PLU, mais seuls les bâtiments désignés de cette manière pourront faire l'objet d'un changement de destination dans les conditions précitées.** L'article R. 151-35 du code de l'urbanisme prévoit d'ailleurs que dans les zones A et N, les documents graphiques du règlement font apparaître, s'il y a lieu, les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. De même les articles R. 151-23 et R. 151-25 du même code prévoient que dans les zones agricoles et naturelles les changements de destination peuvent être autorisés dans les conditions prévues par l'article L. 151-11 et ces conditions incluent la désignation des bâtiments concernés par le PLU.

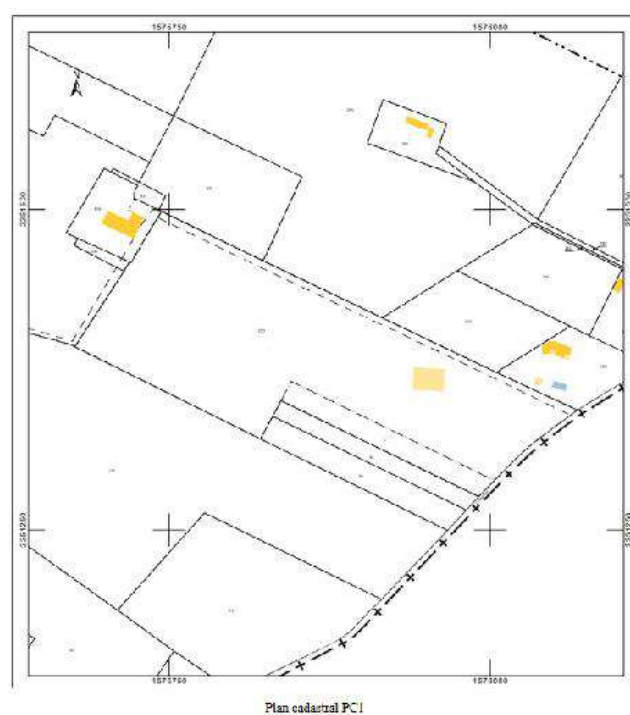
S'agissant de la sous-destination « exploitation agricole » visée à l'article R. 151-28, elle recouvre « les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux et des récoltes » (article 1er de l'arrêté du 10 novembre 2016 définissant les destinations et sous-destinations de constructions pouvant être réglementées par le règlement national d'urbanisme et les règlements des plans locaux d'urbanisme ou les documents en tenant lieu). La mention par le guide de modernisation du PLU (i) de 2017 des activités « concourant » à l'exploitation agricole vise donc bien les activités nécessaires à cette exploitation, conformément au droit applicable.

Publiée dans le JO Sénat du 07/10/2021 - page 5745

Page mise à jour le 17 août 2023

*----Ensembles, Produisons Autrement ----*

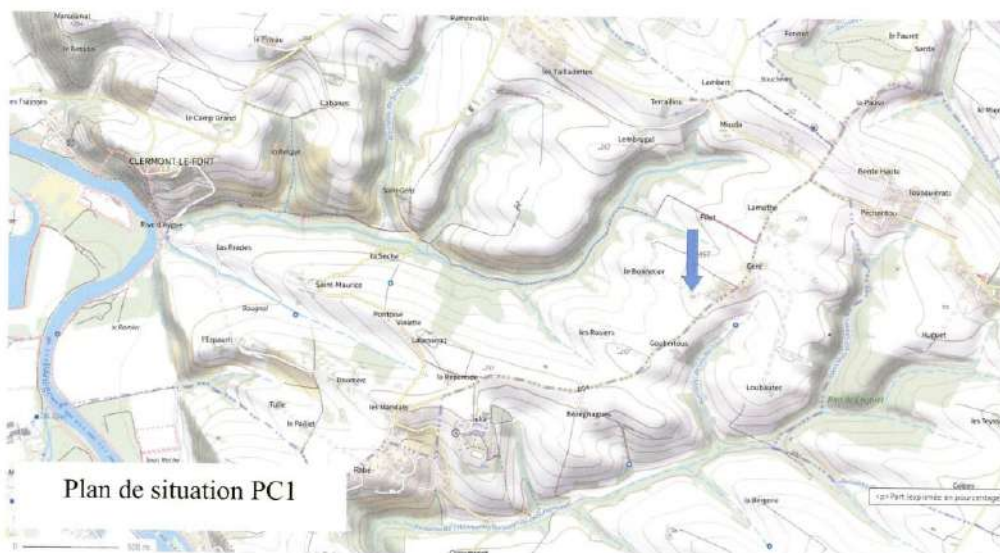
## Plan de situation, vue aérienne et plan cadastral



----Ensembles, Productions Autrement -----



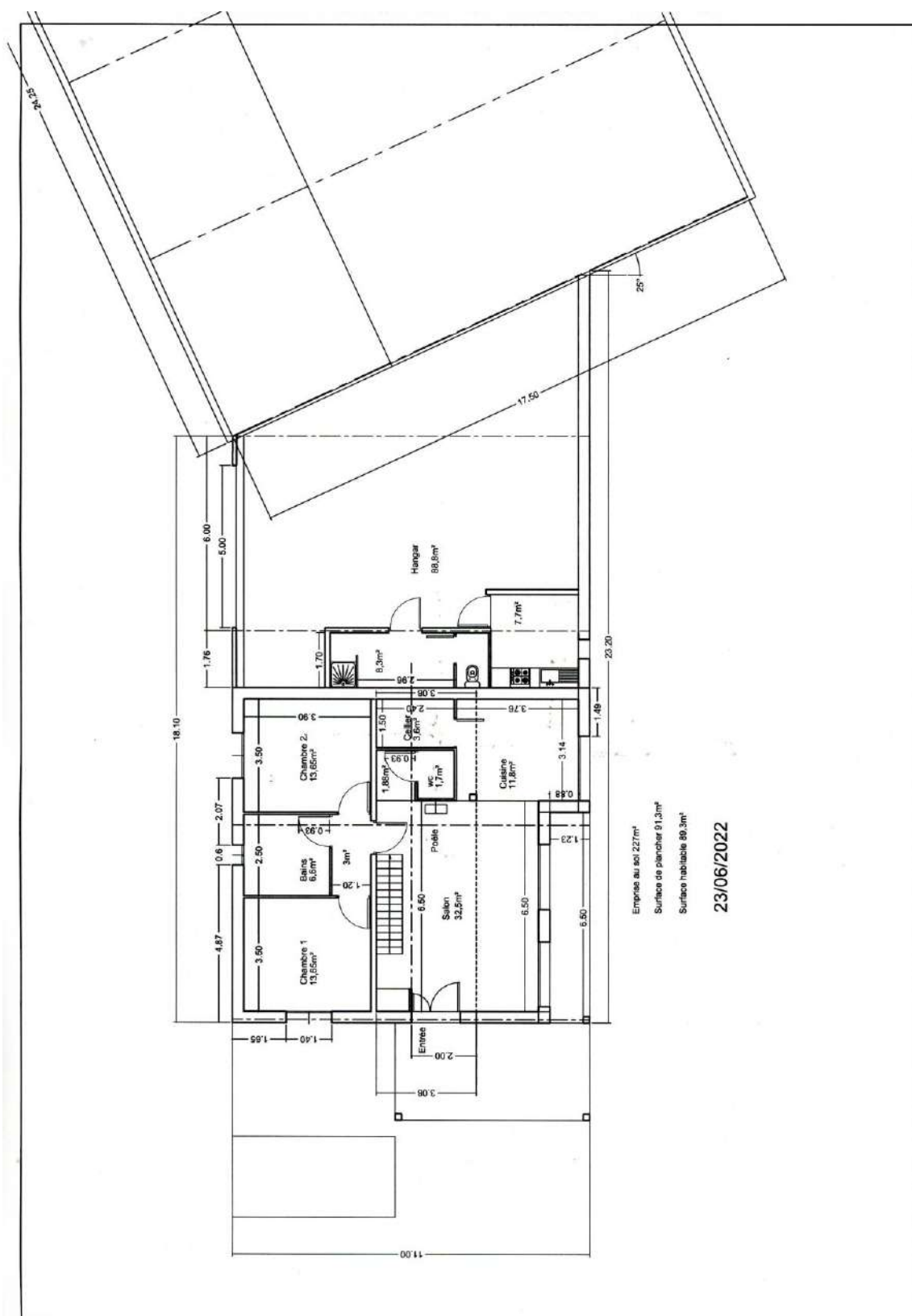
## Plan de situation et vue aérienne (meilleure définition)



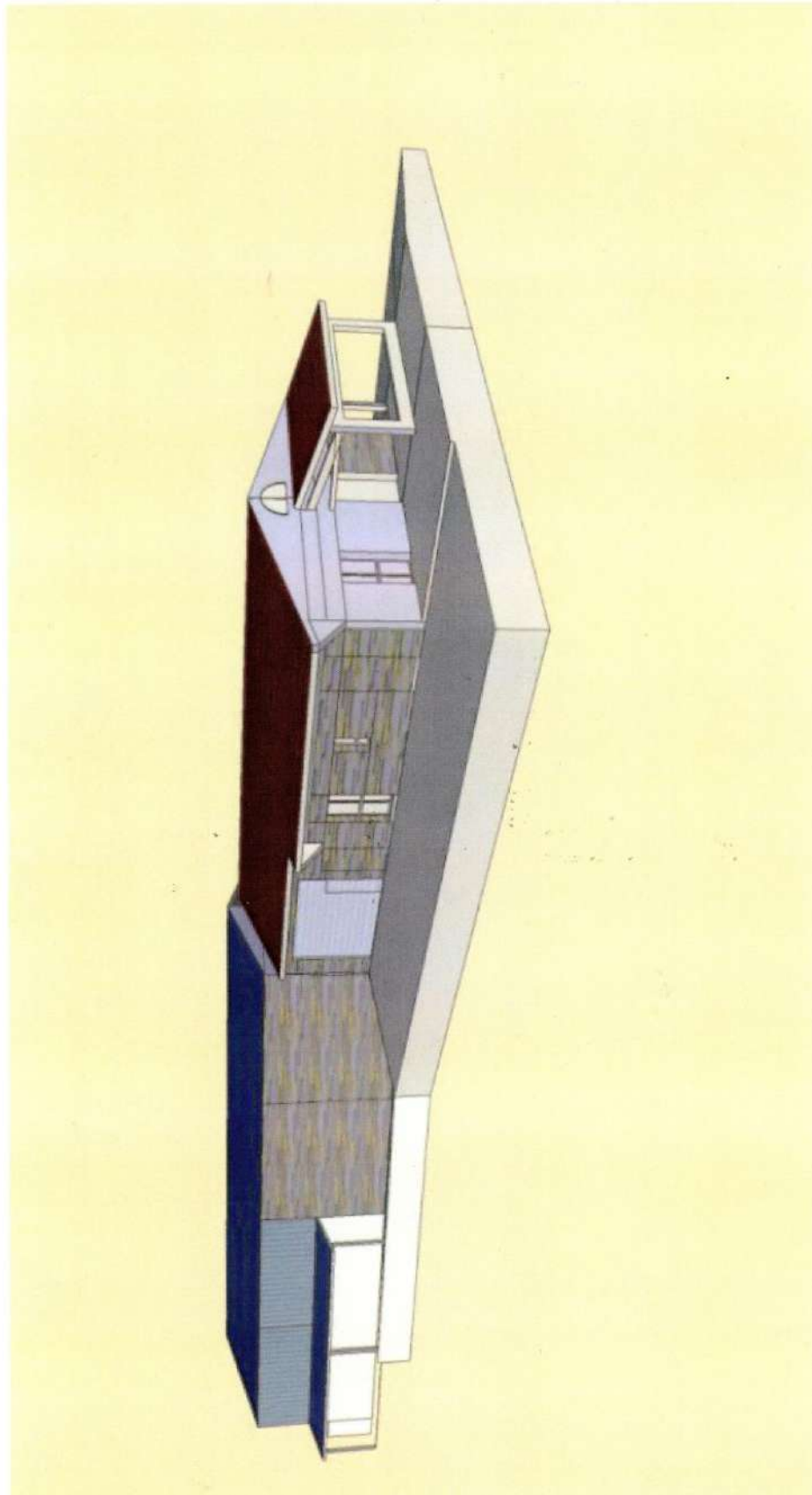
-----Ensembles, Produisons Autrement -----

~~~~Ensembles, Produisons Autrement ~~~~~

---Ensembles, Produisons Autrement ---

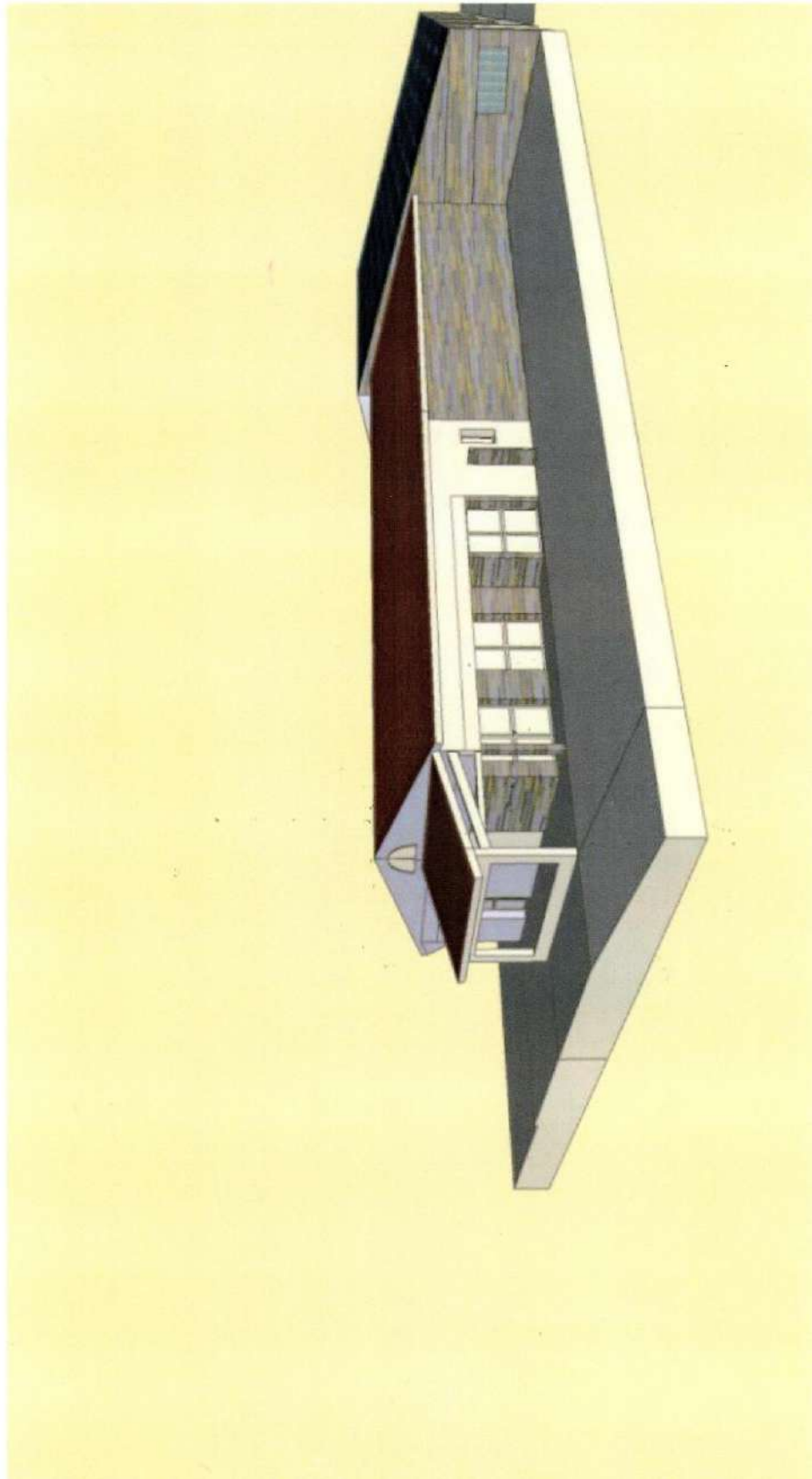


## Projection du bâtiment fini, vue nord



----Ensembles, Produisons Autrement -----

## Projection du bâtiment fini, vue sud



----Ensembles, Produisons Autrement -----



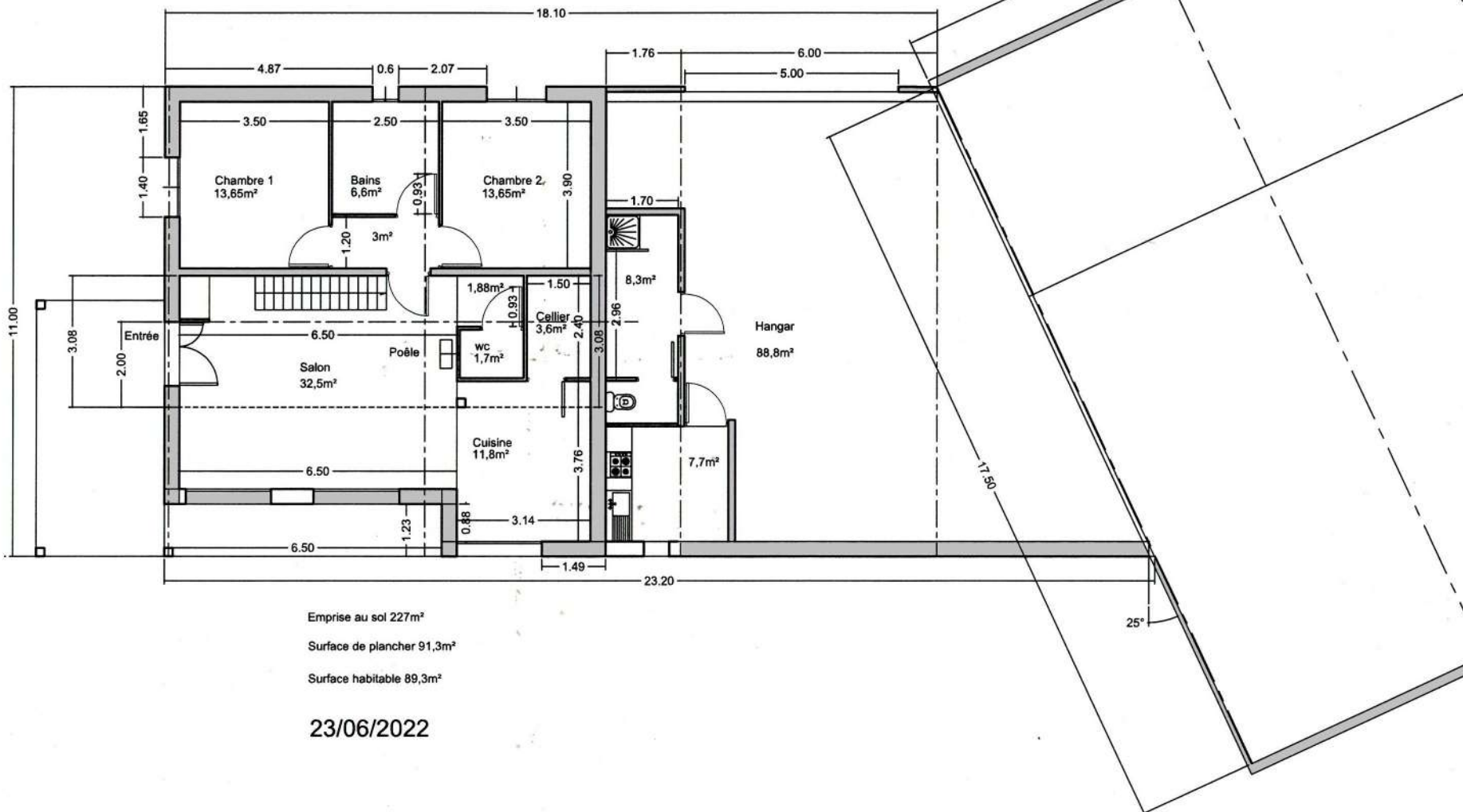
Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le

ID : 031-213101488-20251104-CM20251132\_1-DE

S<sup>2</sup>LO



Emprise au sol 227m<sup>2</sup>

Surface de plancher 91,3m<sup>2</sup>

Surface habitable 89,3m<sup>2</sup>

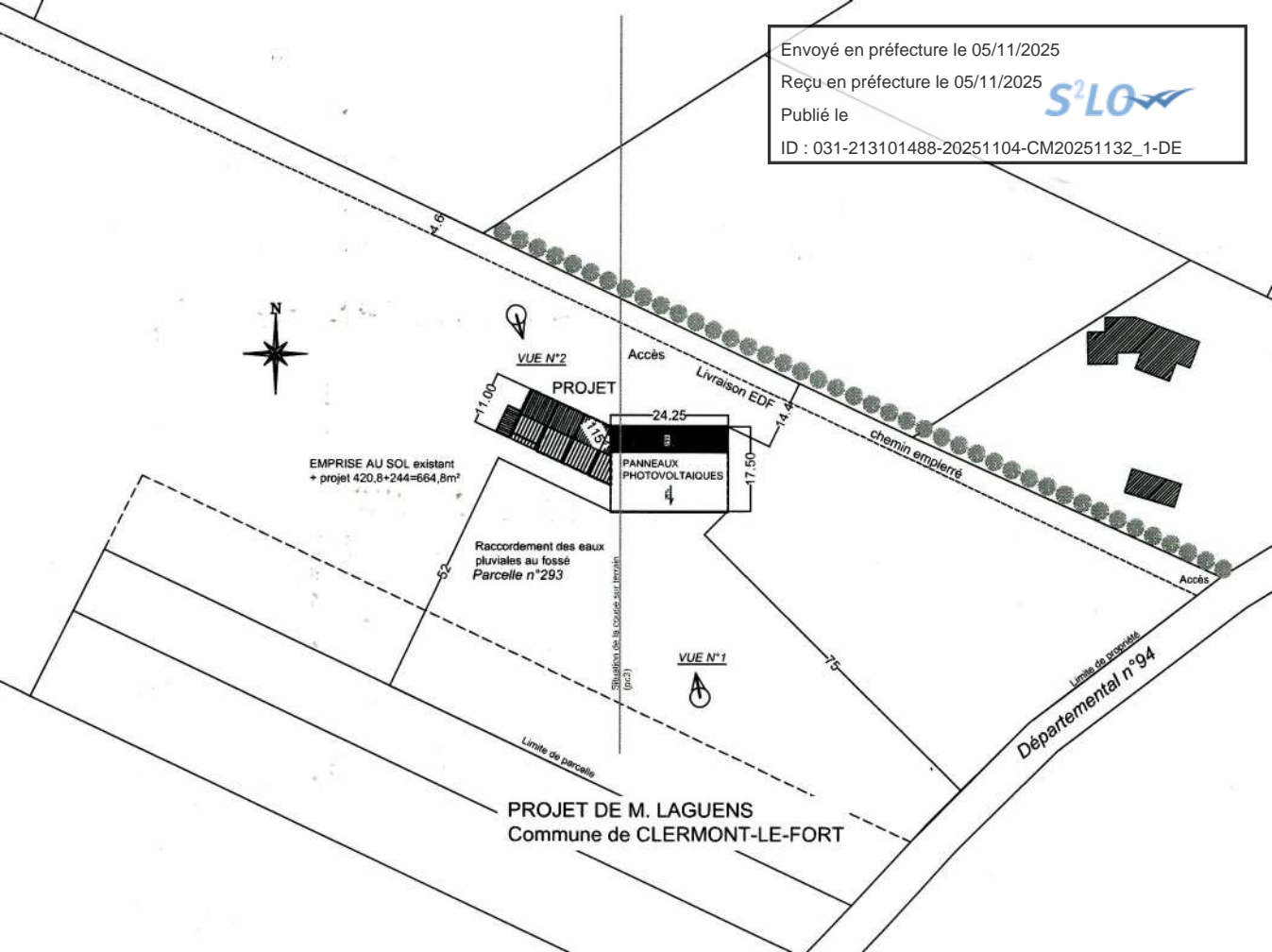
23/06/2022

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le

ID : 031-213101488-20251104-CM20251132\_1-DE



EMPRISE AU SOL existant  
+ projet 420,8+244=664,8m²

Raccordement des eaux  
pluviales au fossé  
Parcelle n°293

PROJET DE M. LAGUENS  
Commune de CLERMONT-LE-FORT

Envoyé en préfecture le 05/11/2025

Reçu en préfecture le 05/11/2025

Publié le

ID : 031-213101488-20251104-CM20251132\_1-DE

S<sup>2</sup>LO

