

Préserver les espaces agricoles

Limitier la construction des bâtiments agricoles et logements de fonction en zone agricole

Fiche 14

Point de repères sur les constructions dans l'espace agricole

Point de repères sur les constructions dans l'espace agricole

La constructibilité en milieu agricole

Le code de l'urbanisme pose comme règle générale de constructibilité :

- en zone agricole des documents d'urbanisme,
 - en zone naturelle des cartes communales,
 - en dehors des parties actuellement urbanisées des communes non dotées de documents d'urbanisme,
- une condition portant sur le caractère lié et nécessaire du projet à l'exploitation agricole.

Dans les communes ne disposant pas de document d'urbanisme (plan local d'urbanisme ou carte communale), les projets de bâtiments agricoles ou de logements d'exploitants qui sont localisés en zone agricole (hors périmètre actuellement urbanisé) sont obligatoirement soumis pour avis à la commission départementale de consommation des espaces agricoles (CDCEA).

Pour les communes possédant un document d'urbanisme, l'État, lorsqu'il est instructeur des demandes d'autorisations à construire, retient les mêmes éléments d'appréciation, sans avis préalable obligatoire de la CDCEA.

Rappel : Article L. 311-1 du code rural et de la pêche, sont également considérés comme activités agricoles, les activités s'inscrivant dans le prolongement de l'acte de production, à condition que celles-ci demeurent accessoires par rapport à l'activité de production. Peuvent être concernés : la transformation et le conditionnement de produits agricoles, la vente à la ferme, l'hébergement, l'accueil, le camping à la ferme...

Construire un bâtiment agricole :

- **La notion de nécessité du projet :** les bâtiments doivent être nécessaires et adaptés pour le type de production projetée et en particulier lors d'un projet de construction neuve. La notion de nécessité d'un projet pour l'exploitation agricole relève de l'appréciation souveraine du juge. La jurisprudence, là encore, guide l'analyse qui doit être faite au cas par cas.

Le projet de construction doit être étudié sous plusieurs angles, qui doivent tous être satisfaits pour que le projet soit regardé nécessaire à l'exploitation agricole :

- nature de l'activité agricole,
- volume de l'activité agricole,
- implantation du projet,
- pré-existence de bâtiments pouvant être utilisés aux mêmes fins que le projet.

En cas de couverture avec des panneaux photovoltaïques, les bâtiments doivent être à la fois, fonctionnels et de dimensions cohérentes avec les besoins de l'exploitation, pour loger des animaux, abriter du matériel ou des fourrages.

Exemples de fonctionnalités à respecter : ventilation naturelle pour un bâtiment d'élevage, pas de toiture descendant jusqu'au sol interdisant d'utiliser pleinement toute la surface construite...

- **L'implantation :** Les bâtiments agricoles envisagés doivent être implantés au plus près des bâtiments existants de l'exploitation. Des raisons techniques peuvent toutefois expliquer un certain éloignement.

Exemples : nécessité de parcours pour des volailles « plein air », éloignement de bâtiments fourrage vis-à-vis des bâtiments pour animaux ou de tiers compte tenu du risque incendie,

dénivelé important du terrain...

Un éloignement des bâtiments existants motivé par un éloignement de la maison d'habitation de l'exploitant au motif de préservation du cadre de vie ne se justifie pas.

Construire un logement de fonction agricole :

La possibilité d'édifier une maison en zone agricole est un régime dérogatoire aux règles générales de constructibilité. Chaque cas est spécifique et doit être attentivement étudié et analysé dans l'esprit des principes développés ci-dessous

- **Nature et volumes des activités de l'exploitation agricole :** Afin de retenir le caractère indispensable d'une maison d'habitation à la conduite de l'exploitation, une production agricole doit nécessiter des soins constants exigeant une présence permanente et des interventions humaines non programmables, y compris les nuits et les week-ends. Aussi, seules certaines activités d'élevage sont susceptibles de présenter cette exigence et non les productions végétales ou les activités connexes.

- **Qualité et âge du demandeur :** Outre la nécessité de présenter des activités agricoles au sens du code rural rappelé ci-dessus, une autorisation pour une maison d'habitation n'est pas délivrée pour les demandeurs qui ne sont pas agriculteurs à titre principal.

La jurisprudence regarde cette notion d'agriculteur à titre principal à travers les revenus que procure l'activité agricole ou la superficie de l'exploitation (CE 25 novembre 1988 n° 62068). Le poids de l'activité agricole dans les revenus n'est pas forcément proportionnelle au temps passé (CE. 7 nov.2012, n° 334424).

Une demande de logement d'exploitant qui serait proche de la retraite (moins de 5 ans) n'est a priori pas recevable. Le demandeur devrait justifier son projet en précisant pourquoi il aurait fait une grande partie de sa carrière sans logement à proximité et en quoi cela deviendrait une nécessité, ou pourquoi il a délaissé le logement qu'il occupait jusqu'alors pour en construire un nouveau.

- **Antériorité de l'exploitation agricole ou du bâti :** L'activité agricole doit être préexistante avant d'envisager la constructibilité du logement nécessaire à cette activité sauf dans un cas de délocalisation globale légitime d'une exploitation.

Un projet de logement visant une réhabilitation d'un bâti existant, avec d'éventuelles extensions mesurées, correspond à une gestion durable du territoire. Il ne consomme pas de nouveaux espaces : c'est une piste à privilégier quel que soit le positionnement du futur logement vis-à-vis de l'exploitation.

Par ailleurs, les extensions ne doivent être considérées une nouvelle construction.

- **Distance entre logement et bâtiments agricoles :** Un projet de logement en zone agricole peut être légitime s'il est relativement proche du siège d'exploitation.

Une présence immédiate se définit comme la possibilité de se rendre aux bâtiments de manière régulière sans moyen de locomotion particulier. En effet, si un véhicule est nécessaire, que la maison se trouve à 500 m ou 3 km du bâtiment, il n'y a pas de gain notable dans la fonctionnalité.

Si cette distance n'est pas réduite, le porteur de projet est invité à habiter en zone urbanisée ou urbanisable.

Quant une autorisation à construire est accordée, elle reconnaît la maison d'habitation comme un logement de fonction associé à une activité. Pour affirmer ce caractère interdépendant entre bâtiment agricole et logement de fonction, une distance maximale de 100 m entre les constructions peut être généralement retenue, en référence aux distances à respecter entre des tiers et un atelier agricole reconnu installation classée pour la protection de l'environnement (ICPE). Cette distance est celle qui serait imposée à un tiers pour qu'il ne soit pas lié et contraint par l'exploitation agricole. Il y aurait donc une contradiction à justifier une demande sur son caractère lié et nécessaire à l'exploitation agricole et à l'implanter à une distance qui ne la lie pas à l'exploitation.

De manière générale, les productions agricoles et activités associées peuvent être réparties comme suit (liste non exhaustive):

Évaluer la nécessité d'un logement de fonction agricole	
Productions pouvant la justifier.	Productions ne pouvant pas la justifier.
Élevages bovins lait.	Tous les élevages cités ci-contre comprenant seulement de l'engraissement ;
Élevages bovins viande allaitants.	Élevages avicoles et cunicoles ;
Élevages ovins, caprins, équins et porcins.	Élevages de pigeons et de gibiers ;
	Apiculture, héliciculture, pisciculture ;
	Cultures de plein champs (avec ou non de l'irrigation) ;
	Pépinières, maraîchage, arboriculture, horticulture, viticulture ;
	Exploitation forestière ;
	Activités de transformation à la ferme ou de vente directe ;
	Accueil à la ferme (gîtes ruraux, ferme pédagogique...).

Cette répartition s'explique d'une part par le caractère imprévu des mises bas nécessitant une présence humaine indispensable au bien-être animal, et d'autres part par l'existence de systèmes d'automatisation de suivi et gestion des ateliers d'élevage hors-sol.

Pour les productions « éligibles », les volumes produits sont également examinés. Ils doivent correspondre à un minimum qui permettrait à

un jeune exploitant d'en vivre. Au delà des références départementales auxquelles on peut se référer (projet d'agriculture départemental – PAD, ou schéma directeur départemental des structures agricoles – SDDSA), le poids que représente l'activité d'élevage dans les résultats économiques de l'exploitation peut être analysé.

Exemple : une exploitation présentant un élevage d'une dizaine de vaches allaitantes ou d'une centaine de moutons ne peut démontrer la nécessité d'un logement à proximité des bâtiments d'élevage au regard de la taille du troupeau permettant à lui seul la viabilité de l'exploitation ou le revenu d'un associé d'une société agricole.

• Exploitations agricoles avec plusieurs associés

L'opportunité d'autoriser une nouvelle maison d'habitation sur un siège d'exploitation comprenant plusieurs associés est examinée en appréhendant le fonctionnement global de l'exploitation.

S'il s'agit d'une première maison sur le siège d'exploitation ou proche des bâtiments d'élevages, l'analyse est conduite de la même manière qu'une exploitation individuelle, c'est-à-dire au regard de la nature des productions et de leurs volumes.

S'il s'agit d'une deuxième maison (ou plus), la présence d'autres associés sur le site de l'exploitation peut amener à conclure que ces derniers peuvent assurer la présence permanente recherchée. Les associés ne peuvent faire valoir qu'ils suivent une production en particulier au sein d'une exploitation qui en comporterait plusieurs.

