

## Note relative à la construction d'une maison d'habitation en zone agricole

### ❖ Qu'est-ce qu'une zone agricole ?

Les zones agricoles sont, par principe, inconstructibles. On entend par zone agricole : la zone A d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU), la zone non constructible d'une carte communale ou bien les espaces situés hors des parties urbanisées des communes soumises au R.N.U. Cependant, certaines exceptions existent et les règles varient selon que la commune est dotée ou non d'un document d'urbanisme.

### ❖ Qu'est-ce que dit la loi ?

En droit, les articles L151-11, R151-23, L161-4, R161-4 et L111-4 du Code de l'Urbanisme peuvent autoriser, en zone agricole, les installations et constructions nécessaires à l'exploitation agricole. En d'autres termes, seule la nécessité à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole. Ainsi, être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole.

La nécessité de construire pour les besoins de l'exploitation agricole doit s'apprécier au cas par cas, à partir des éléments du dossier transmis par le pétitionnaire. Il appartient au demandeur d'apporter les éléments justificatifs et notamment la fiche de renseignements sur les constructions et installations agricoles.

### ❖ Je souhaite construire une maison d'habitation sur mon exploitation, est-ce possible ?

La construction en zone agricole d'un logement de fonction pour le chef de l'exploitation peut être autorisée dans le cas où **la présence de l'agriculteur sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité**. Il faut ainsi montrer la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole.

### JURISPRUDENCE

Une maison d'habitation peut être considérée comme une construction nécessaire à l'activité agricole si l'exploitation nécessite la présence rapprochée et permanente de l'exploitant (CE, 14 mai 1986, Loberot, n°56622)

En ce domaine, le juge vérifie donc, outre la réalité et la nature de l'activité, la nécessité de la construction et sa proximité par rapport à l'exploitation. Il s'agit donc d'un examen au cas par cas des projets de demande de construction d'habitation au sein de l'exploitation agricole qui doit s'apprécier compte tenu des éléments justificatifs fournis par le pétitionnaire, au même titre qu'un bâtiment à usage agricole (hangar, atelier etc...).

#### JURISPRUDENCE

- A été autorisée la construction d'une maison d'habitation logeant l'exploitant d'un troupeau de bovins, dès lors que « *cet élevage nécessite une surveillance accrue durant les périodes de vêlage* » (CAA Bordeaux, 15 juin 2006, req. n° 03BX02213).
- Il appartient au pétitionnaire de démontrer la nécessité du logement pour l'exploitation, à défaut, l'autorisation obtenue est illégale (CE, 26 oct. 2011, n° 328241 CE, 26 mars 2018, n° 405330)
- Le fait que le pétitionnaire cotise à la mutualité agricole ne suffit pas à établir la nécessité d'une construction (CAA Lyon, 1<sup>re</sup> ch., 27 févr. 1996, n° 95LY01899 CAA Marseille, 1<sup>re</sup> ch., 6 janv. 2009, n° 07MA00300 Rép. min. n° 24399 : JO Sénat Q, 16 nov. 2006, p. 2878).
- Le Conseil d'Etat a considéré que la maison d'habitation des exploitations de la culture de safran est une construction nécessaire à l'exercice de cette activité agricole (CE, 7 novembre 2012, n°334424)

Les critères sur lesquels peuvent se fonder les services instructeurs des demandes de permis de construire lorsque le projet envisagé ne présente pas un lien évident avec l'exploitation peuvent concerner :

- ✓ l'importance de l'exploitation ;
- ✓ la nature et la pérennité de l'activité ;
- ✓ la localisation des constructions ;
- ✓ l'aménagement des bâtiments existants.

#### ❖ J'ai un projet de construction agricole, que dois-je faire ?

- ✓ 1<sup>ère</sup> étape : je me rapproche de la mairie où le projet se situe afin de vérifier le classement de la parcelle supportant le projet de construction agricole ;
- ✓ 2<sup>ème</sup> étape : je me rapproche de la Chambre d'Agriculture afin d'avoir des conseils et des informations supplémentaires si besoin ;
- ✓ 3<sup>ème</sup> étape : je remplis la fiche de renseignements sur les constructions agricoles et je réuni toutes les pièces permettant de justifier la nécessité de la construction ;
- ✓ 4<sup>ème</sup> étape : je dépose mon autorisation d'urbanisme (Permis de construire ou certificat d'urbanisme opérationnel) à la mairie.