

Demandes d'autorisation d'urbanisme liées à l'activité agricole



Les zones agricoles sont par nature inconstructibles. Ainsi, être agriculteur ne donne pas forcément le droit de construire en zone agricole. Seule la nécessité à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

La nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments du dossier transmis par le pétitionnaire, à qui il appartient d'apporter les éléments justificatifs.

Ce guide n'est pas un document à valeur juridique, il ne se substitue en aucun cas aux règlements des documents d'urbanisme, ni aux lois et textes réglementaires qui s'appliquent.

I. DEFINITION DE L'EXPLOITATION AGRICOLE

L'exploitation agricole n'a pas de définition légale, seule l'activité agricole est définie par l'article L311-11 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.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles, nonobstant le statut social dont relèvent ceux qui les pratiquent. 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 »

Il résulte de la définition législative, qu'est exploitant agricole, au regard des autorisations d'urbanisme, celui qui exerce une activité effective de production végétale ou animale. Il doit préciser le travail direct et les moyens qui nécessitent cette production.

Les activités commerciales, de prestation de services ne sont pas autorisées en zone agricole (paysagiste, entretien de parcs et espaces verts, pensions d'animaux, travaux forestiers.....).

Elements pour justifier de la qualité d'exploitant agricole

- affiliation MSA (mutualité sociale agricole) à jour

On considère que l'affiliation à la MSA constitue un critère nécessaire mais pas suffisant pour l'appréciation de l'activité agricole. Le bénéficiaire de l'autorisation d'urbanisme doit être affilié à la MSA en tant que chef d'exploitation, et non pas seulement en tant que cotisant solidaire¹.

- n° Pacage si l'exploitant est déclarant à la PAC (politique agricole commune)

- attestation de l'obtention d'une DJA (dotation jeune agriculteur) et plan de développement économique de l'exploitation (si installation d'un Jeune Agriculteur) ou étude de viabilité économique sur 5 ans (si absence de DJA)

¹ Cotisant solidaire : exerce une activité agricole accessoire sur une surface inférieure à 1 SMA (surface minimale d'assujettissement)

II. LES BÂTIMENTS D'EXPLOITATION AGRICOLE

Seul un projet agricole peut valablement motiver un projet de construction (extension ou bâtiment neuf) :

- développement d'une activité existante
- création d'une nouvelle activité (en diversification)
- modernisation de l'exploitation (mise aux normes)
- rationalisation de son fonctionnement (regroupement)

Un bâtiment agricole peut être autorisé sous réserve que le demandeur démontre l'existence de l'exploitation agricole et la nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole.

1) L'existence de l'exploitation agricole sur laquelle il exerce cette activité et la réalité de son activité effective de production agricole (relevé parcellaire d'exploitation délivré par la caisse de mutualité sociale agricole précisant pour chaque type de culture les superficies correspondantes, déclaration de récolte....).

La [charte agricole du Var](#) (reprise dans l'annexe au règlement de la zone A des PLU) dans sa définition de l'exploitation agricole, précise que celle-ci devra disposer de **2 surfaces minimales d'assujettissement (SMA)**², ou pour les exploitations agricoles dont les types de productions végétales et/ou animales ne disposent pas de surface minimale d'assujettissement, des revenus annuels dégagés de l'activité agricole **au moins égaux à 1,5 SMIC**. Ces surfaces ou revenus donnent un indice de viabilité des exploitations.

Pour les projets d'installation ou création d'une nouvelle activité, un prévisionnel sur 5 ans permet d'attester la viabilité économique du projet (les revenus doivent atteindre 1,5 SMIC annuel).

La SMA (surface minimale d'assujettissement)

La SMA diffère selon les productions. Elle est fixée par arrêté ministériel pour les productions hors sol (élevage) et par arrêté préfectoral pour les productions végétales.

[Arrêté ministériel du 18 septembre 2015](#)

Exemples :

- *élevage canin et félin : 8 femelles reproductrices,
soit 16 femelles reproductrices pour la double SMA du Var*
- *abeilles : 200 ruches,
soit 400 ruches pour la double SMA du Var*

² Pour être affilié à la MSA en qualité de chef d'exploitation, l'importance de l'activité agricole doit atteindre « l'activité minimale d'assujettissement » (AMA), définie par 3 critères non cumulatifs, à savoir une superficie mise en valeur au moins égale à 1 SMA (surface minimale d'assujettissement), un temps de travail supérieur ou égal à 1200 heures par an, ou un revenu professionnel au moins égal à 800 SMIC.

Arrêté préfectoral du 30 juin 2016 du Var

Exemples :

- viticulture AOC : 3 ha,
soit 6 ha pour la double SMA du Var
- maraîchage de plein champ : 1 ha,
soit 2 ha pour la double SMA du Var
- oléiculture : 5 ha,
soit 10 ha pour pour la double SMA du Var
- cultures maraîchères ou florales sous tunnel froid : 0,35 ha,
soit 0,70 ha pour pour la double SMA du Var
- cultures maraîchères ou florales sou serre chauffée : 0,15 ha,
soit 0,30 ha pour pour la double SMA du Var

- polyculture-élevage (caprins, ovins...) : 11 h ou 12,5 ha en zones de montagne
soit 22 h ou 25 ha en zones de montagnes pour la double SMA du Var

2. Nécessité de la construction pour les besoins de l'activité agricole

Le bénéficiaire doit impérativement détailler dans sa demande son projet agricole et la nécessité du nouveau bâtiment dans son projet.

Le projet doit être accompagné de justificatifs attestant les productions pratiquées, la superficie et la destination des bâtiments déjà existants ou l'absence de locaux existants répondant aux besoins. La liste du matériel agricole à abriter doit être également fournie.

L'attention doit être portée sur l'adéquation du dimensionnement du ou des bâtiments nouveaux avec les besoins de l'activité agricole, en tenant compte des conditions d'utilisation des bâtiments existants et leur devenir.

Doit également être prise en compte l'intégration paysagère du bâtiment dans son environnement, avec une notion de regroupement des constructions afin de réduire la consommation d'espaces agricoles, limiter les déplacements au sein même de l'exploitation et diminuer les éventuels conflits de voisinage en prenant en compte la localisation d'habitations de tiers.

Le règlement sanitaire départemental (RSD) du Var prévoit que les bâtiments abritant des animaux doivent respecter des distances d'éloignement vis à vis des immeubles habités ou habituellement occupés par des tiers, ainsi que des sources, captages ou prises d'eau.

Remarque : La production d'énergie photovoltaïque ne justifie pas la construction d'un bâtiment agricole. Tout projet de nouveau bâtiment doit présenter un caractère de nécessité au regard de l'activité agricole. Ces dossiers doivent être soumis à l'avis de la CDPENAF (commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers)

III. LOGEMENT DE L'EXPLOITANT

L'exploitant doit démontrer la nécessité d'une présence permanente de jour comme de nuit pour assurer le fonctionnement de son exploitation agricole.

Une activité d'élevage, avec naissances, l'exploitation de serres chauffées (0,30 ha pour 2 SMA), ainsi que la culture du safran peuvent justifier la nécessité d'un logement sur place.

Une activité viticole, oléicole, céréalière, de maraîchage... ne nécessite pas de présence permanente de l'exploitant sur le siège d'exploitation.

En tout état de cause, **la construction des bâtiments techniques doit être un préalable** ; la construction du logement étant réalisée dans un second temps.

IV. JURISPRUDENCE

Nécessité agricole

Il est de jurisprudence constante qu'il revient au pétitionnaire d'apporter la preuve du lien de nécessité d'un bâtiment pour une exploitation agricole existante pour justifier la délivrance d'une autorisation d'occupation du sol en zone agricole (CE 22 mars 1991, Commune de Change, req. n° 103136)

Serre (horticole, maraîchage...) :

Pour déterminer le lien direct et nécessaire de la construction projetée avec l'activité agricole, la jurisprudence retient plusieurs critères dont certains sont liés à la taille critique de l'exploitation agricole. C'est ainsi que le Conseil d'Etat a pu juger que la taille d'une serre était insuffisante pour être qualifiée d'exploitation agricole (CE. 12 novembre 1990, req. n° 97282) ou que la superficie d'une propriété était incompatible avec un projet de création d'une exploitation agricole (CE. 18 JUIN 1993, req. n° 115757).

Salle de réception :

Un arrêt de la cour administrative de Bordeaux du 13 mars 2011 précise que « *considérant qu'il ressort des pièces du dossier que la demande de permis de construire présenté par la SCEA la Ferme de Buglose est relative à la transformation d'un hangar agricole en salle de réception d'une SHON de 795 m² et destinée à une exploitation commerciale ; que si la SCEA la Ferme de Buglose fait valoir que dans le cadre de son activité agricole, elle organise de nombreuses manifestations festives et touristiques, une telle circonstance n'est pas de nature à faire regarder le projet d'aménagement d'une salle destinée à l'organisation de réception comme nécessaire à son activité agricole au sens des dispositions d'urbanismes applicables, que la société requérante ne peut donc, en tout état de cause, invoquer utilement les dispositions précitées de l'article L311-1 du code rural* ».

Gîtes ruraux :

Dans un arrêt du 10 octobre 2012 (CAA Douai, n° 11DA01866), la Cour Administrative de Douai s'est prononcée sur la possibilité d'édifier un gîte rural, en complément d'un élevage de chevaux, en présence d'un PLU qui disposait que « *peuvent être autorisées en zone agricole : les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires au fonctionnement de l'exploitation agricole et des installations autorisées* ». La cour considère qu'il ressort de cette rédaction que la construction de gîtes ruraux, même destinés à assurer le développement économique de l'exploitation agricole, ne constitue pas des constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires au fonctionnement de cette exploitation.

Logement :

Viticulture – oléiculture – cultures pérennes : pour ces types de cultures, il n'est pas avéré que la présence permanente de l'exploitant soit directement nécessaire au bon fonctionnement de son exploitation :

Une jurisprudence du Conseil d'Etat (19 décembre 2009) indique « *que compte tenu de la nature des cultures pratiquées, constituées de vignes, d'oliviers....il n'était pas établi...que la construction d'un bâtiment destiné, notamment au logement d'un salarié sur place était nécessaire à l'activité*

agricole et qu'elle était ainsi directement liée à celle-ci au sens de l'article NC1 du plan d'occupation du sol. »

Centre équestre : réponse du ministère de l'agriculture et de l'alimentation (n° 33837) publiée au JO le 3 septembre 2013 :

Ce texte précise qu' « un logement ne peut être autorisé que si des soins constants aux animaux sont nécessaires, ce qui signifie la présence de femelles reproductrices. La simple surveillance n'entraîne pas un besoin de logement. En outre, la jurisprudence a élaboré des règles quant à la surface et à la qualité du logement. Enfin, la présence de salariés, y compris pour apporter des soins la nuit, ne saurait justifier la nécessité du logement ».

Second logement :

Tribunal Administratif de Nice (lecture du 13 novembre 2003, n° 0203529)

« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier et qu'il n'est d'ailleurs pas contesté que la propriété agricole d'une superficie de 6950 m² supporte déjà une maison d'habitation et des bâtiments techniques ; que les services de la direction départementale de l'agriculture et de la forêt ont d'ailleurs émis à deux reprises un avis défavorable au projet litigieux ; qu'il n'est pas établi que l'édification d'une nouvelle habitation serait directement liée et nécessaire aux besoins de l'exploitation alors même qu'elle serait destinée à accueillir Mme Nathalie CHESI, fille de M. CHESI, qui reprendrait l'exploitation agricole au départ à la retraite de son père ».