Direction Départementale des Territoires de Seine-et-Marne

Service urbanisme opérationnel
Unité pilotage, expertise, conseil, animation en ADS - 01 60 32 13 34

n° 22
octobre 2014

Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
PRÉFET DE SEINE-ET-MARNE
DIRECTION DÉPARTEMENTALE DES TERRITOIRES

C'Permis 77

Constructions agricoles

Les constructions agricoles
Le logement en zone agricole

Ce C'PERMIS constitue un outil d'aide à l'analyse, élaboré notamment au regard de la jurisprudence actuelle et pouvant être amené à se modifier en fonction de l'évolution des textes législatifs et réglementaires et de la jurisprudence.

D'une manière générale, les zones naturelles et agricoles ne sont pas destinées à recevoir des habitations. Le C'Permis n°21 rappelle d'ailleurs le contexte réglementaire et législatif concernant les constructions agricoles, qui ne sont autorisées que si elles sont nécessaires au fonctionnement de l'activité agricole.

Ainsi la possibilité de construire une habitation principale ou un logement de fonction pour une exploitation agricole est basée sur la justification du demandeur de la **nécessité d'une présence permanente et rapprochée nécessaire au fonctionnement de l'exploitation agricole** (CE 14 mai 1986 n°56622).

La présence permanente et rapprochée de l'exploitant (surveillance particulière et/ou interventions très régulières) peut être regardée comme nécessaire dès lors que ce dernier apporte la preuve qu'elle est indispensable à l'exercice de son activité.

Certains critères généraux peuvent permettent de déterminer si un projet d'habitation est lié ou non à l'activité agricole, et ainsi constituer **un faisceau d'indices** permettant d'apprécier la nécessité au regard de l'agriculture (qualité de l'activité, activité durable et significative, implantation de la construction...)

Les activités qui justifient la réalisation d'un logement de fonction :

- les activités agricoles de production animales, notamment les activités d'élevage (activités de naisseurs, chenils...), justifient la nécessité d'assurer une présence permanente sur le site d'exploitation sous réserve d'une certaine ampleur des effectifs présents
- la nécessité de soins constants peut être établie alors même que l'exploitation ne relève pas de l'élevage, à l'instar d'activités maraîchères (CE 30/12/2009 n°323069) qui nécessitant un suivi « très régulier » justifient la présence permanente de l'agriculteur.

→ cultures spéciales impliquant des dispositifs techniques particuliers : cultures sous serres chauffées, stockage de récolte sous atmosphère modifiée ou refroidie…

Retrouvez cette fiche sur le site internet des services de l'Etat, à la lettre C du glossaire
http://www.seine-et-marne.gouv.fr/Politiques-publiques/Amenagement-et-developpement-des-territoires/Urbanisme/Les-autorisations-d-urbanisme

Exercer une activité agricole significative et durable

Le pétitionnaire doit :

- **être exploitant à titre exclusif ou principal** : est considéré comme « agriculteur à titre principal » une personne qui exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI (surface minimum d'installation), y consacre au moins 50% de son temps et en dégage au moins 50% de ses revenus.
  La construction d'un logement neuf pour un exploitant retraité ou proche de la retraite ne peut être autorisée (JO AN 23/01/2007).
- **exploiter immédiatement ou à terme au moins une surface minimum d'installation** (SMI) : les exploitants de trop petite taille sont en principe exclus et la taille du logement ne doit pas être démesurée au regard de l'importance de l'exploitation.
- **être porteur d'un projet s'inscrivant dans la durée**. La pérennité de l'activité et de l'exploitation doit être démontrée.

En cas de création d'un siège d'activité, la construction d'habitation ne peut précéder celle des bâtiments d'activité qui la justifie.

L'habitation ne doit pas miter le territoire agricole

La nécessité impose un lien fonctionnel de proximité immédiate pour assurer des soins ou une surveillance. Un bâtiment isolé ou déconnecté du restant de l'exploitation ou sans liaison fonctionnelle établie est sans nécessité du point de vue de l'exploitation agricole. Il convient d'implanter la construction de manière à former un ensemble cohérent avec les autres bâtiments de l'exploitation. De plus, le projet ne doit pas favoriser un habitat dispersé incompatible avec la vocation de la zone agricole.

Ainsi à titre d'exemple, il est préconisé :

- une implantation à proximité du siège d'activité de l'exploitation. On estime que jusqu'à 150 mètres l'habitation reste à proximité, sauf réglementation spécifique
- en cas d'exploitation comprenant plusieurs sièges d'activités ou un bâtiment d'exploitation isolé, le logement peut être admis à proximité dudit bâtiment, sous réserve d'une présence permanente nécessaire.

Le logement de l'exploitant ne peut être destiné à l'hébergement de loisirs pour justifier la construction d'une nouvelle habitation pour l'exploitant.

Le logement des salariés

Il n'existe aucune obligation légale de loger ses salariés. La problématique des salariés saisonniers diffère de celle des salariés permanents.

Pour les saisonniers, l'aménagement de bâtiments existants et inoccupés doit être préféré à des constructions neuves qui ne seraient utilisées que quelques semaines pour les nécessités de l'exploitation. Cette possibilité reste conditionnée au fait que **l'exploitant apporte la preuve que la présence du personnel sur le site est rendue nécessaire au regard des fonctions exercées**.

Pour les salariés permanents, la construction doit répondre à la définition de « construction nécessaire à l'exploitation agricole » et ainsi remplir les conditions suivantes :

- la construction doit être demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié
- l'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction
- la construction doit être implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller
- l'exploitant doit justifier de la nécessité pour l'exploitation d'avoir le personnel logé sur place au regard des fonctions exercées.

SYNTHESE

L'exploitant agricole désirant construire une construction d'habitation doit justifier :

- **de la nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour son activité agricole**
- **de la pérennité de son activité et qu'elle soit exercée à titre principal et non à titre accessoire**
- **de l'opportunité du choix d'implantation (mitage, fonctionnement, impact environnemental…)**