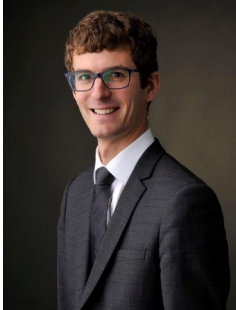


DROIT IMMOBILIER ET RURAL



Pierre LOBADOWSKY
Juriste

Construire en zone agricole

La construction d'un nouveau bâtiment en zone agricole est particulièrement réglementée. Retour sur les principales règles applicables en la matière.

Qu'entend-on par « zone agricole » ?

Si la commune est dotée d'un plan local d'urbanisme (PLU), la zone agricole correspond à la zone A de ce plan (zone appelée NC dans les plans d'occupation des sols).

Si la commune n'est pas dotée d'un plan local d'urbanisme mais simplement d'une carte communale, la zone agricole correspond à la zone non constructible de cette carte.

Si la commune n'est dotée d'aucun document d'urbanisme, la zone agricole correspond à la zone située hors des parties actuellement urbanisées.

Quelles sont les opérations de construction autorisées en zone agricole ?

En principe, il est impossible de construire en zone agricole.

Toutefois, le Code de l'urbanisme¹ autorise les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole à condition qu'elles soient situées à proximité des bâtiments d'exploitation de façon à former un regroupement architectural avec ceux-ci.

Pour pouvoir construire en zone agricole, deux conditions doivent donc être remplies :

D'une part, le bâtiment projeté doit être situé à proximité des bâtiments d'exploitation existants.

D'autre part, le bâtiment projeté doit être nécessaire pour une exploitation agricole, ce qui suppose deux éléments :

- Il doit exister une exploitation agricole. Il n'est donc pas possible en principe de construire un bâtiment dont l'usage ne sera pas agricole : construction d'un bâtiment pour une SARL de commercialisation² ou une ETA, pour y exploiter un gîte rural³ (en principe), etc.
- Le bâtiment doit être nécessaire à cette exploitation : il peut s'agir d'un bâtiment fonctionnel (hangar d'élevage ou de stockage, silo...) ou d'une maison d'habitation à condition qu'elle soit indispensable à l'exploitation (par exemple, s'il est nécessaire d'être à proximité de l'exploitation : notamment s'il existe des activités d'élevage⁴...). La jurisprudence refuse par contre la construction d'une maison si la nécessité pour l'exploitation n'est pas démontrée⁵ ou si l'exploitant possède déjà un logement non vétuste⁶.

Il est à noter que le PLU peut être plus restrictif que les règles du Code de l'urbanisme rappelées ci-dessus : il est donc important de se renseigner à la Mairie avant de monter un projet de construction ! Par exemple, il est fréquent que les documents d'urbanisme imposent une surface minimale pour l'exploitation.

.../...

1. Article L151-11 et R151-23 du Code de l'Urbanisme
2. Rép. min. n° 15985 du 5 mai 2011
3. CE, 14 février 2007, n° 282398
4. Rép. min. n° 49690 du 3 juin 2014
5. pour une culture de céréales, de foin et de luzerne qui ne nécessite pas une proximité directe avec l'exploitation : C.A.A. Lyon 5 janvier 2010, Cne de Saint-Symphorien-d'Ozon, req. n° 09LY00035.
6. TA Rennes, 29 septembre 1988

D'autres règles s'appliquent-elles ?

Il existe des règles de distance à respecter pour certains bâtiments, instaurées soit par le règlement sanitaire départemental soit par la réglementation sur les installations classées pour la protection de l'environnement.

Ces distances varient en fonction du type d'installation. Sont actuellement concernés par ces règles de distance : les bâtiments d'élevage et leurs annexes (silos d'ensilage, ouvrages de stockage des effluents, salles de traite...), ainsi que les silos de stockage de céréales relevant du régime des installations classées.

Le plan local d'urbanisme peut prévoir des distances inférieures à celles prévues par la réglementation générale. De manière exceptionnelle et sous diverses conditions, la Mairie peut également accorder une dérogation après avis de la Chambre d'Agriculture à celui qui dépose une demande sans respecter les distances.

Ces distances s'appliquent à l'égard des habitations occupées par des tiers⁷. Réciproquement, les tiers ne peuvent pas construire d'habitation à proximité des bâtiments d'exploitation.⁸

Quels conseils retenir ?

Devant la multitude des projets possibles et dans la mesure où les règles applicables sont différentes d'une commune à l'autre, il est important de faire les vérifications d'urbanisme avant même d'élaborer le projet de construction. Il est donc opportun de se renseigner en mairie sur la faisabilité du projet et de solliciter un certificat d'urbanisme afin de « cristalliser » les règles applicables afin de se prémunir en cas de changement de réglementation défavorable entre-temps.

7. Le tiers est toute personne autre que l'exploitant et les membres de sa famille, ainsi que les employés qu'il loge.

8. L111-3 Code rural et de la pêche maritime