



# Contentieux des permis de construire en zone agricole

Jurisprudence publié le **29/03/2010**, vu **33905 fois**, Auteur : [Anne-Sophie SARDAY](#)

La présente fiche a pour objet de rappeler l'état de la jurisprudence en matière de permis de construire en zone agricole.

## Maisons d'habitation liées à l'activité agricole

- CAA de Bordeaux, 20 septembre 2007, Commune de MANE, n°05MA03169

« *Considérant qu'aux termes de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DE MANE : «Pourront être autorisés : a) les constructions, installations (classées ou non) et travaux divers visés à l'article R.442-2 du code de l'urbanisme, à condition : - qu'ils soient liés ou complémentaires à l'activité agricole ; - qu'ils soient implantés à proximité du siège d'exploitation ou sinon sur des terrains de moindre valeur agricole ; - que l'activité agricole et la qualité du site ne soient pas atteintes (...)* » ;

*Considérant que la COMMUNE DE MANE affirme que le projet ne satisfait pas aux exigences de ces dispositions ; que, toutefois, Mme Chaillan fait valoir que la maison d'habitation qu'elle envisage d'édifier sur la parcelle n° 550 au lieudit «Raboli» est directement liée à l'activité agricole qu'elle exerce dans la mesure où le matériel nécessaire à l'exploitation est entreposé à proximité immédiate et qu'y sont implantés des serres et des tunnels d'élevage en relation directe avec l'entretien du troupeau, alors que l'existence de la maison envisagée permettra une surveillance accrue de l'ensemble de l'exploitation ; qu'en outre, il ressort des pièces du dossier que ce projet doit être réalisé sur un terrain de moindre valeur agricole où affleure la roche ; que, dès lors, et même si le siège de l'exploitation n'est situé qu'à environ 1.500 mètres du site d'implantation retenue, la construction projetée ne méconnaît pas les dispositions précitées de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DE MANE ; que, par suite, le permis de construire tacitement obtenu par Mme Chaillan n'étant pas illégal, le maire de Mane ne pouvait procéder à son retrait ;*

*Considérant qu'il résulte de ce qui précède que la COMMUNE DE MANE n'est pas fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif de Marseille a annulé l'arrêté en date du 20 juillet 2004 par lequel son maire a refusé de délivrer un permis de construire à Mme Chaillan. »*

- CAA de Versailles, 29 septembre 2006, Ingrid HANSEN, n°05VE00947

*" Considérant qu'aux termes de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Gambais, approuvé le 10 juillet 1998 : « (...) Sont admises les occupations et utilisations ci-après sous réserve d'implantation à proximité immédiate des bâtiments existants : les constructions à usage d'habitation, à condition d'être destinées au logement principal des exploitants agricoles ou au logement du personnel... » ; que l'article NC 2 de ce plan dispose que constituent des « occupations ou utilisations des sols interdites » : « les constructions à usage d'habitation autres que celles liées à l'activité agricole » ;*

*Considérant, en premier lieu, qu'il ressort des pièces produites devant la Cour, et notamment de l'inscription de Mlle X au répertoire Sirene en tant qu'exploitante agricole en date du 15 février 2002, de son inscription à la mutualité sociale agricole établie en mars 2002, des certificats d'origine, cartes d'immatriculation et attestations de saillies de chevaux datées de 2002 ou du début de l'année 2003 et la faisant apparaître comme propriétaire des animaux en cause, qu'elle avait déjà, à la date d'intervention de l'arrêté du 9 décembre 2003 lui refusant un permis de construire, la qualité d'exploitante agricole ; que cette qualité lui avait d'ailleurs été reconnue par la direction départementale de l'agriculture et de la forêt dans son avis du 20 novembre 2002, à la suite duquel la commune lui avait délivré le premier permis de construire qu'elle avait sollicité et qui portait sur la réalisation d'un bâtiment à usage agricole ; que dès lors, nonobstant la circonstance que son exploitation n'aurait qu'une très faible superficie, Mlle X est fondée à soutenir qu'elle avait la qualité d'exploitante agricole à la date d'intervention de l'arrêté attaqué ;*

*Considérant, en deuxième lieu, que si la commune conteste que la requérante ait exercé à Gambais son activité d'élevage dès le 9 décembre 2003, date d'intervention de l'arrêté attaqué, il ressort des pièces du dossier et notamment des factures de vétérinaires ou de ferrage de chevaux que Mlle X a eu recours, avant cette date, à des prestataires proches de Gambais pour prendre soin de ses chevaux, ce qui suffit à établir la localisation géographique de son élevage ; que le recours à des haras situés dans d'autres régions, que l'intéressée explique par les coutumes de l'élevage équin, ainsi que l'achat par celle-ci et son compagnon, au nom de leurs enfants, d'une maison d'habitation dans l'Orne, alors surtout qu'il n'apparaît pas que celle-ci aurait comporté les structures nécessaires à l'élevage de chevaux, ne permettent pas d'établir que Mlle X aurait entendu mener son activité d'élevage dans cette région ni y fixer sa résidence principale ;*

*Considérant, enfin, qu'il ne ressort pas des pièces du dossier que, même si elle a vécu un temps éloignée de Gambais, la présence de la requérante à proximité immédiate de son exploitation ne serait pas nécessaire au bon fonctionnement de celle-ci ; que Mlle X satisfaisait dès lors aux conditions posées par l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Gambais pour se voir délivrer un permis de construire une maison d'habitation sur ses parcelles et est fondée à demander l'annulation du jugement et de l'arrêté attaqués. »*

- CAA de Douai, 3 août 2006, Commune de BONDUES, n°05DA01238

*« Considérant qu'aux termes de l'article ND2 du règlement du plan d'occupation des sols applicable à la COMMUNE DE BONDUES à la date de l'arrêté attaqué, sont autorisées : « Les constructions à usage d'habitation dépendant d'une exploitation agricole, à condition d'être intégrées ou accolées aux constructions à usage agricole ou édifiées en même temps, ou d'en être distantes de moins de 100 mètres » ; que, par l'arrêté attaqué du 22 octobre 2002, le maire de la COMMUNE DE BONDUES a refusé de délivrer à M. et Mme A... un permis de construire, en vue de la construction d'une habitation, au motif que le projet situé dans la zone ND du plan d'occupation des sols n'était pas directement lié à une activité agricole ;*

*Considérant que M. et Mme pratiquent une activité d'élevage de chevaux et qu'il n'est pas contesté que l'habitation prévue est située à moins de cent mètres des bâtiments d'élevage ; que la qualité d'exploitante agricole de Mme , inscrite à la mutualité sociale agricole, n'est pas sérieusement contestée, et que © 2021 M. et Mme exercent des activités salariées dans*

*d'autres structures est sans effet sur cette qualité ; que si l'activité principale de l'exploitation se situe en Mayenne, le site de Bondues reste toujours exploité pour l'élevage, M. et Mme produisant une attestation vétérinaire faisant état de quinze poulinages effectués à Bondues en 2001-2002 ; que, si la COMMUNE DE BONDUES soutient que M. et Mme ont vendu d'anciens bâtiments agricoles susceptibles, selon elle, de servir de siège à leur exploitation, M. et Mme font valoir, sans être contestés que lesdits bâtiments, ne convenaient pas, eu égard à leur importance, aux besoins de leur exploitation à Bondues ; qu'ainsi le projet de construction, objet de refus de permis de construire, doit être regardé comme dépendant d'une exploitation agricole au sens des dispositions précitées du plan d'occupation des sols, lesquelles n'impliquent pas que les bâtiments d'habitation projetés soient nécessaires et essentiels pour le fonctionnement quotidien de l'exploitation. »*

- CAA de Marseille, 3 juin 2004, Préfet du VAR, n°00MA01082

*« Considérant que, par jugement en date du 31 décembre 1999, le Tribunal administratif de Nice a rejeté la demande du PREFET DU VAR dirigée contre l'arrêté en date du 16 mars 1999 par lequel le maire de Pourrières a délivré un permis de construire à M. en vue de réaliser une maison d'habitation au lieu-dit ... sur un terrain cadastré section ... ; que le PREFET DU VAR relève appel de ce jugement ;*

*Considérant qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Pourrières sont admises : Les constructions de bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole. - Les constructions à usage d'habitation directement liées et nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole (...)* ;

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que M. possède une exploitation de 26,77 hectares, supérieure à la superficie minimale d'installation exigée par les dispositions du règlement du plan d'occupation des sols, et est affilié à la mutualité sociale agricole du Var ; que la construction à usage d'habitation qu'il envisage de réaliser, autorisée par arrêté du maire de Pourrières en date du 16 mars 1999 doit être édifée sur un terrain situé en zone NC, planté en vignes et appartenant à l'intéressé ; que, dès lors, et nonobstant le caractère morcelé de l'exploitation et la présence d'un hangar agricole, lié à cette dernière, sur une autre parcelle située à environ deux kilomètres, ce projet, qui au demeurant doit être réalisé au lieu-dit Saint-Pierre dans une zone déjà passablement construite, doit être regardé comme lié et nécessaire à l'activité de l'exploitation agricole. »*

### **Maisons d'habitation non liées à l'activité agricole**

- CAA de Douai, 13 avril 2006, Commune de PENDE, n°05DA01519

*« Considérant qu'en vertu des dispositions du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DE PENDE, ne sont admises dans le secteur NC 1 que « ... 2) les constructions d'habitations destinées au logement des personnes dont la présence est indispensable à la surveillance et au bon fonctionnement des installations autorisées dans cette zone sous réserve qu'elles s'implantent à proximité des fermes existantes dont elles dépendent ou accompagnent la création de nouveaux sièges d'exploitations agricoles ou de toutes activités autorisées dans la zone ... » ; que, sur le fondement de ces dispositions, le maire de la COMMUNE DE PENDE a refusé de délivrer à Mme X un permis de construire un bâtiment à usage d'habitation sur la parcelle cadastrée VC n° 4 classée en zone NC dont cette dernière est propriétaire ... à Pende ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que Mme X a envisagé, à la suite du départ à la retraite de son époux, de poursuivre personnellement une activité d'exploitante agricole en réalisant de la polyculture et un élevage d'ovins et de volailles sur une parcelle de terrains de douze hectares lui appartenant ; qu'eu égard aux caractéristiques ainsi exposées de son projet d'exploitation et en l'absence de toute autre précision sur celui-ci apportée dans le dossier de*

*permis de construire, notamment sur l'importance prévue de son élevage et la nature des cultures, il n'était pas établi que ladite exploitation appelait une surveillance, au sens de l'article précité du plan d'occupation des sols, qui rendait nécessaire la présence sur place de l'intéressée et par voie de conséquence la construction d'un logement sur la parcelle litigieuse ; que les circonstances que Mme X a demandé et obtenu le permis de construire un hangar permettant le stockage de son matériel agricole, a déclaré le 5 décembre 2003 à la chambre d'agriculture de la Somme le transfert de son activité sur la parcelle faisant l'objet de la demande de permis de construire, a été inscrite au répertoire national des entreprises et de leurs établissements et, enfin, cotise toujours à la mutuelle sociale agricole, n'étaient pas de nature à permettre au maire de la COMMUNE DE PENDE d'apprécier différemment la situation de la pétitionnaire au regard des dispositions du règlement du plan d'occupation précité ; que Mme X ne peut davantage et utilement soutenir, en appel, qu'elle entend acquérir un cheptel de quarante moutons et qu'elle a fait une déclaration d'exploiter une surface fourragère de sept hectares, alors que ces informations résultent de pièces établies en 2005, postérieurement à la décision attaquée ; que, dans ces conditions, le maire de la COMMUNE DE PENDE pouvait légalement refuser de délivrer à Mme X un permis de construire une maison d'habitation sur la parcelle lui appartenant classée en NC ; que, par suite, la COMMUNE DE PENDE est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le Tribunal administratif d'Amiens a annulé sa décision. »*

- CAA de Bordeaux, 20 décembre 2005, Nicole JOUBERT, n°02BX00871

*« Considérant que Mme X était devenue titulaire d'un permis de construire tacite, le 11 mars 2001, pour la construction d'une habitation et d'un bâtiment agricole sur la parcelle cadastrée AW n°51, située en zone NC du plan d'occupation des sols de la commune d'Ingrandes-sur-Vienne, quand le maire de la commune a, par arrêté du 30 mars 2001, opposé un refus à sa demande aux motifs que n'étaient autorisées dans la zone que les seules constructions liées à l'exercice de l'activité agricole implantées aux abords des bâtiments d'exploitations existants et que les deux constructions projetées, implantées à plus de 300 m. de bâtiments d'exploitation existants, n'étaient pas directement liées à l'activité agricole ; que Mme X relève appel du jugement en date du 7 février 2002, par lequel le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision du 30 mars 2001 ;*

*Considérant qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune d'Ingrandes-sur-Vienne : « Sont admises les occupations et utilisations du sol suivantes si elles respectent les conditions ci-après : 1. Sauf en secteur Nci, les équipements d'exploitation, les ouvrages et constructions, directement liés à l'activité agricole, sylvicole ou équestre ou à l'élevage, qu'ils soient ou non soumis à autorisation ou à déclaration ; les ateliers hors sol de production animale et les installations de stockage réservées aux produits agricoles. Ces constructions sont autorisées sous réserve qu'elles soient implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, sauf impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation, ou à des exigences techniques, et qu'elles s'intègrent au mieux dans leur environnement, le site et le paysage.(...). 2. Sauf en secteur Nci les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole, à condition que ces constructions soient implantées aux abords immédiats des bâtiments du siège de l'exploitation ou à des exigences sanitaires. Ces constructions sont autorisées sous réserve que la parcelle d'implantation soit située dans l'unité d'exploitation » ; que si les constructions directement liées à l'exploitation agricole et les constructions à usage d'habitation constituant des logements de fonction de l'exploitation agricole, qui sont autorisés par ces dispositions, doivent en principe être implantées aux abords des bâtiments d'exploitation existants, il peut en être disposé autrement en cas d'impossibilités liées notamment à la configuration de l'exploitation ou à des exigences techniques ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, qu'à la suite du partage d'une exploitation agricole, jusqu'alors indivise, intervenu en avril 2000, Mme X, dont il n'est pas contesté qu'elle n'était plus ni locataire ni propriétaire d'aucun bâtiment agricole, a sollicité un permis de construire*

*pour une maison d'habitation et un bâtiment agricole en vue de l'exercice de son activité agricole ; que le projet situé en zone NC du plan d'occupation des sols de la commune d'Ingrandes-sur-Vienne tendait, en réalité, à la création d'un siège d'exploitation ; qu'il ressort des pièces du dossier, et notamment des éléments produits en appel, que le bâtiment annexé à la maison d'habitation était destiné à accueillir du matériel agricole ; que, nonobstant la circonstance qu'il devait être construit en murs pleins et couverts de tuiles, il présentait les caractéristiques d'une construction liée à l'exploitation agricole de l'intéressée ; que, par ailleurs, il n'est ni allégué ni établi que l'habitation ne serait pas le logement de fonction de l'exploitation agricole ; que, dès lors, la demande correspondait aux occupations et utilisations du sol admises en zone NC du plan d'occupation des sols ; que la configuration de l'exploitation existante ne permettait pas une autre implantation ; qu'il n'est pas contesté que les constructions s'intégraient au mieux dans le site et l'environnement ; qu'ainsi, et bien que les bâtiments d'exploitation avant division aient été situés à plus de trois cents mètres du projet litigieux, c'est par une inexacte application des dispositions précitées que le maire de la commune a retiré le permis de construire tacite dont Mme X était bénéficiaire ; que, par suite, Mme X est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif de Poitiers a rejeté sa demande tendant à l'annulation de la décision litigieuse. »*

- CAA de Douai, 3 novembre 2005, Harald LUMPP, n°04DA00979

*« Considérant que, par un arrêté en date du 28 novembre 2000, le maire des Barils a délivré à M. Y, exploitant agricole, un permis de construire en vue de l'édification d'une maison d'habitation sur un terrain lui appartenant, classé en zone NC au plan d'occupation des sols de la commune des Barils ;*

*Considérant que le rapport de présentation du plan d'occupation des sols de la commune des Barils définit la zone NC comme une zone naturelle de protection agricole regroupant les espaces naturels agricoles et les sièges d'exploitation, dans laquelle sont seules autorisées, à l'exception de la restauration des constructions existantes, les constructions et installations liées à l'agriculture ; que le rapport de présentation précise que le parti d'aménagement ainsi retenu est destiné à « préserver la vocation agricole de la zone en protégeant les sièges d'exploitation en tant que tels afin de garantir leur pérennité » ; et qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols : « Ne sont admises que ... les constructions liées directement à l'économie agricole (stockage, transformation, commercialisation des produits et matériels)... » ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que les terres que M. Y exploite, d'une superficie totale de 114 hectares, sont réparties sur le territoire de cinq communes du département de l'Eure, dont celle des Barils où il met en valeur une superficie de 28 hectares, 39 ares, et que le siège de son exploitation est situé sur la commune de Saint-Christophe-sur-Avre ; que la maison d'habitation pour laquelle M. Y a sollicité la délivrance du permis litigieux, qui n'est ni implantée à proximité du siège de son exploitation ou des bâtiments d'exploitation, ni destinée, même partiellement, à permettre le stockage, la transformation ou la commercialisation de produits ou matériels, ne peut être regardée comme liée directement à l'économie agricole au sens des dispositions précitées du plan d'occupation des sols de la commune ; que, par suite, c'est en méconnaissance de ces dispositions que le maire des Barils a délivré à M. Y le permis de construire attaqué. »*

- CAA de Nantes, 29 avril 2004, Anne-Marie REICHMAN, n°00NT01304

*« Considérant qu'aux termes du 1° de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols de Lannilis, sont interdites dans cette zone les constructions à usage d'habitation, à l'exception : - de celles des exploitants agricoles liées à leur exploitation (...);*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier qu'à la date de la délivrance du permis de construire à M. Y, celui-ci, qui avait alors atteint l'âge de soixante-cinq ans le 4 août 1993 et*

*devait bénéficier de sa retraite à compter du 1er janvier suivant, avait abandonné, au profit de son fils, sa qualité de chef de l'exploitation agricole dont le siège est au lieudit La Motte, en zone NC du plan d'occupation des sols de Lannilis ; qu'il suit de là qu'en accordant à M. Y un permis de construire pour la construction d'une maison à usage d'habitation qui n'était pas liée à une exploitation agricole du bénéficiaire, le maire de Lannilis a méconnu les dispositions ci-dessus rappelées du règlement du plan d'occupation des sols de la commune. »*

- CAA de Marseille, 29 janvier 2004, Rémy MAURIN, n°99MA01587

*« Considérant que selon les dispositions du règlement de la zone NC du POS de la commune approuvé le 24 septembre 1984 et révisé le 30 novembre 1993 : Il s'agit d'une zone naturelle destinée exclusivement à l'exercice d'activités agricoles, dans le cadre de la politique définie par la charte des zones d'activités agricoles des Bouches-du-Rhône... ; qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du POS relatif aux types d'occupation ou d'utilisation du sol interdits : 1. Les constructions qui ne sont pas liés à l'exploitation, à l'exception de celles visées à l'article*

*NC 2... ; que selon les dispositions de l'article NC 2 du même règlement relatifs aux types d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions spéciales : - Les bâtiments fonctionnels et les logements strictement liés à l'exploitation agricole. - Les logements à caractère familial, pour les ascendants et les descendants directs des exploitants en activité. - L'extension et l'aménagement des bâtiments et des logements strictement liés à l'exploitation agricole. - L'extension et l'aménagement des constructions existantes à usage d'habitation, non liées à l'exploitation agricole, sont autorisés aux conditions suivantes : \* les constructions existantes doivent avoir une surface hors oeuvre nette minimale de 50 m<sup>2</sup> ; leur extension n'est autorisée que jusqu'à 150 m<sup>2</sup> de surface hors oeuvre nette totale. \* Les constructions existantes doivent encore être utilisées à usage d'habitation lors de leur demande d'extension. \* L'extension ne doit entraîner ni changement de destination, ni modification de nombre de logements. \* L'extension ne doit pas excéder 25 % de la surface hors oeuvre nette existante à la date d'approbation de la modification n° 1 du Plan d'occupation des sols.*

*Considérant, enfin, que si M. X soutient qu'il exerce effectivement la profession d'agriculteur, il n'établit pas, par cette seule affirmation, et alors que l'intéressé n'a précisé ni la nature ni les conditions d'exercice de son exploitation agricole, que la construction projetée, à usage d'habitation, était une construction strictement liée à l'exploitation agricole comme l'exige le 1 de l'article NC 2 du règlement du POS. »*

- CE, 18 octobre 2002, Michel DUMAS, n°222957

*« Considérant que l'article 1er du règlement de la zone NC de la commune de Morance dispose que : "Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après : - les constructions à usage agricole et d'habitation, lorsqu'elles sont nécessaires à l'activité des exploitations agricoles sous réserve qu'elles soient implantées dans un rayon de 30 mètres autour des bâtiments existants dont l'emprise au sol est au moins égale à 60 mètres" ; que l'annexe du même règlement définit les bâtiments nécessaires à l'activité d'une exploitation agricole comme "les bâtiments d'exploitation et les bâtiments d'habitation dans la limite d'une construction par ménage d'exploitants" ; qu'il ressort des pièces du dossier que la construction par M. X... d'une seconde maison d'habitation pour s'y retirer après la cessation de son activité professionnelle n'était pas nécessaire à l'activité d'une exploitation agricole au sens des dispositions précitées. »*

- CE, 10 octobre 2001, M. et Mme BERGER, n°223835

*« Considérant qu'aux termes de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de Chateaugay, applicable à la construction envisagée par les consorts X..., sont autorisées dans cette zone "1- Sans conditions - Les constructions à usage agricole (...) 2 - Sous conditions (...) Les constructions à usage d'habitation, sous réserve qu'elles soient liées à l'usage agricole" ;*

*Considérant qu'en relevant que le projet, objet du permis litigieux, était relatif à une maison d'habitation qui ne comportait pas de garage, mais un local annexe de petite taille ne faisant l'objet d'aucun aménagement spécial et qui présentait les caractéristiques d'un simple garage, que le terrain d'assiette du projet était situé à quelques centaines de mètres de l'exploitation viticole des consorts X... et qu'enfin aucune explication n'était fournie par les intéressés sur les raisons pour lesquelles ladite construction était nécessaire à l'activité agricole pour en déduire qu'il n'était pas établi que cette construction devait être regardée comme ayant le caractère d'une "construction à usage agricole" ou d'une "construction à usage d'habitation liée à un usage agricole", pour l'application des prescriptions susrappelées de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols de Chateaugay la cour administrative d'appel a, sans les dénaturer, porté une appréciation souveraine sur les faits de la cause qui ne peut être contestée devant le juge de cassation. »*

- CE, 8 décembre 2000, Commune de BREUIL-LE-VERT, n°191394

*« Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le permis litigieux autorise la construction d'une maison d'habitation sur un terrain appartenant à M. A..., situé en zone NC du plan d'occupation des sols de la COMMUNE DE BREUIL-LE-VERT, où est implanté un bâtiment à usage de bergerie et où M. A... élève une vingtaine d'ovins et des volailles ; que, d'une part, la construction en cause ne peut être regardée comme directement liée et nécessaire à cette exploitation, au sens de l'article NC 14 A1, précité, du plan d'occupation des sols ; que, d'autre part, eu égard aux caractéristiques de l'exploitation, celle-ci n'appelait pas une surveillance, au sens de l'article NC 31 A1, qui rendait nécessaire la construction d'un logement sur place ; que, dès lors, M. et Mme Z... et M. X... sont fondés à demander l'annulation du permis de construire accordé à M. et Mme A... le 4 octobre 1994. »*

- CAA de Nancy, 1er juillet 1999, Commune de CAPPELLE-LA-GRANDE, n°96NC01520

*« Considérant qu'aux termes de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols révisé de la Commune de CAPELLE-LA-GRANDE, approuvé par délibération du conseil municipal du 29 juin 1993, en zone NC, " ... zone naturelle non équipée et protégée au titre de l'activité agricole ( ...) Sont admises dans l'ensemble de la zone : - les constructions à usage agricole ainsi que les maisons d'habitations directement liées à l'exploitation agricole." ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le projet présenté par M. X... tendant à l'édification d'une maison d'habitation sur une parcelle de 1 482 m<sup>2</sup> ne supportant aucune construction et non incluse dans une exploitation agricole n'est pas directement lié à une exploitation agricole au sens de la disposition susrappelée, alors même que la construction projetée se situerait au centre géographique de son exploitation agricole, qui est dispersée pour l'essentiel sur les territoires de trois communes voisines ainsi que, dans une très faible proportion, dans une partie éloignée du territoire de CAPPELLE-LA-GRANDE ; que la circonstance que le projet de construction de ladite maison d'habitation fait suite à la cession amiable, dans le cadre d'une opération déclarée d'utilité publique, des terres agricoles que M. X... mettait antérieurement en valeur est sans influence sur la légalité de la décision refusant le permis de construire ; qu'il en résulte que, dès lors que pour ce seul motif l'autorité municipale était tenue de retirer le permis de construire tacitement accordé à M. X..., qui était entaché d'erreur de droit, la Commune de CAPPELLE-LA-GRANDE est fondée à soutenir que c'est à tort que, par le jugement attaqué le tribunal administratif de Lille a annulé le refus de permis de construire opposé à M. X... »*

- CAA de Nantes, 24 juin 1998, Commune de CHATEAU D'OLONNE, n°96NT01152

*« Considérant qu'aux termes de l'article NC1, du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Château d'Olonne : "Type d'occupation du sol ... Sont admis : 1 ) Les constructions liées et nécessaires à l'exploitation agricole ..." ; qu'aux termes de l'article NC2 du même règlement : "...Sont interdits : 1 ) ...les constructions à usage d'habitation qui ne sont pas liées à l'exploitation agricole ..." ; qu'il résulte de ces dispositions que le fait, pour le demandeur, d'exploiter des terres agricoles, ne peut lui ouvrir le droit de construire une maison d'habitation sur un terrain situé en zone NC qu'à la condition que la construction soit liée et nécessaire à son exploitation ;*

*Considérant que M. X... exploitait à la date de la décision attaquée, le 2 janvier 1992, une ferme dont l'ensemble des 49 ha de terres labourables était mis en jachère pour une période de cinq ans, soit jusqu'à la fin de l'année 1994 ; qu'il ne ressort pas des pièces du dossier qu'un tel mode d'exploitation nécessitait la présence du chef d'exploitation qui exerçait par ailleurs la profession d'assureur ; que, dans ces conditions, la maison d'habitation dont la construction était envisagée par l'intéressé n'entraîne pas, nonobstant la présence à moins de cinq cent mètres d'un hangar agricole, dans la catégorie des constructions permises par les dispositions précitées de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols ; que par suite c'est à tort que le Tribunal administratif s'est fondé sur ce que le maire de la commune de Château d'Olonne aurait fait une inexacte application des dispositions susmentionnées dudit règlement pour annuler l'arrêté attaqué. »*

- CE, 4 mars 1994, Commune de VAULX EN VELIN, n°117080

*« Considérant qu'aux termes de l'article 1er du règlement de la zone NA : "sont interdits tous les types d'occupation des sols, à l'exception de ceux limitativement énumérés à l'article 2" ; qu'aux termes dudit article 2 : "peuvent être autorisés : ... 8°) la création de bâtiments d'exploitation abritant des activités non classées, nécessaires à l'activité de l'exploitation agricole dont aucun des terrains qu'elle met en valeur n'est situé en zone NC" ;*

*Considérant qu'une construction à usage d'habitation ne constitue pas un bâtiment d'exploitation au sens des dispositions précitées. »*

## **Lutte contre le mitage**

- CAA de Nantes, 27 mai 1998, DAS NEVES CONCALVES, n°96NT01748



« Considérant qu'aux termes de l'article R 111-14 -1 du code de l'urbanisme : "le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination : a) A favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation des espaces naturels environnants, en particulier lorsque ceux-ci sont peu équipés ...,"

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que le terrain pour lequel Monsieur DAS Z... X... a obtenu un permis de construire est situé en zone rurale à vocation agricole à plus de 2 km du bourg de Cambremer et à 400 m du hameau "La Poste" ; que nonobstant l'existence de trois maisons avoisinantes et la possibilité d'alimenter la construction envisagée en eau et en électricité, le projet de construction de M. DAS Z... X... était de nature à favoriser une urbanisation dispersée incompatible avec la vocation de la zone ; que, dès lors le maire de Cambremer a commis une erreur manifeste d'appréciation, au regard des dispositions sus-rappelées, en accordant par arrêté du 29 novembre 1993 un permis de construire une maison à usage d'habitation à Monsieur DAS Z... X... »

### **Distance d'implantation des maisons d'habitation**

- CAA de Douai, 5 juillet 2007, GAEC CALMONT, n°06DA01544

« Considérant qu'aux termes de l'article L. 111-3 du code rural, dans sa rédaction alors en vigueur : « Lorsque des dispositions législatives ou réglementaires soumettent à des conditions de distance l'implantation ou l'extension de bâtiments agricoles vis-à-vis des habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers, la même exigence d'éloignement doit être imposée à ces derniers à toute nouvelle construction précitée à usage non agricole nécessitant un permis de construire, à l'exception des extensions de constructions existantes. / Par dérogation aux dispositions de l'alinéa précédent, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales, notamment dans les zones urbaines délimitées par les documents d'urbanisme opposables aux tiers et dans les parties actuellement urbanisées de la commune en l'absence de documents d'urbanisme. » ; qu'aux termes de l'article 1er de l'arrêté du 7 février 2005 du ministre de l'écologie et du développement durable : « Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration sous les rubriques 2101 (élevage de bovins) (...) de la nomenclature sont soumises aux dispositions figurant à l'annexe I.. » ; qu'aux termes de l'article 2.1.1. de l'annexe audit arrêté : « Les bâtiments d'élevage et leurs annexes sont implantés à au moins 100 mètres des habitations des tiers (...) ; cette distance est réduite à 50 mètres lorsqu'il s'agit de bâtiments mobiles d'élevage de volailles faisant l'objet d'un déplacement d'au moins 200 mètres à chaque bande (...) » ; qu'il résulte des dispositions du décret du 10 août 2005 publié au Journal officiel de la République française le 13 août 2005 qu'à compter de cette date, le régime des installations classées soumises à régime de déclaration n'est désormais applicable qu'aux élevages de vaches laitières comprenant de 50 à 100 têtes ;

Considérant qu'il ressort des pièces du dossier, notamment, du récépissé préfectoral de déclaration délivré le 28 juin 1993 à M. Jacques Z que le GAEC Z exploitait depuis cette date et au moment où le permis de construire litigieux a été délivré le 29 août 2005 à M. X et à Mme Y, un élevage de 47 vaches laitières sur le territoire de la commune de Fontaine-l'Étatlon ; que si le GAEC Z soutient que le 30 août 2005, il a informé le bureau de l'eau et de la protection de l'intention de son fils de s'intégrer à cette structure agricole et d'y apporter 15 nouvelles vaches laitières, il ressort des pièces du dossier que la déclaration faite en ce sens à la préfecture du Pas-de-Calais n'a été réceptionnée que le 26 octobre 2005 et que le récépissé de cette déclaration n'a été délivré que le 15 novembre 2005, soit postérieurement à la délivrance du permis de construire litigieux ; que, par suite, le GAEC Z ne saurait utilement invoquer la règle de distance de 100 mètres désormais applicable aux exploitations de plus de 50 vaches laitières pour contester la légalité de l'arrêté litigieux de permis de construire une maison d'habitation à 30 mètres de son

*exploitation agricole ; que, dès lors, le GAEC Z n'est pas fondé à se plaindre de ce que, par le jugement attaqué, le tribunal administratif a rejeté sa demande tendant à l'annulation dudit permis de construire et de la décision en date du 23 décembre 2005 du préfet du Pas-de-Calais rejetant son recours gracieux. »*

- CAA de Nancy, 23 mars 2006, Commune de FRANCHEVELLE, n°04NC00443

*« Considérant qu'aux termes des dispositions de l'article NC1 du règlement du plan d'occupation des sols applicables sur le territoire de la COMMUNE DE FRANCHEVELLE : « Toute implantation de bâtiments agricoles ne constituant pas une extension du siège de l'exploitation existant devra être implantée à un minimum de 100 mètres des bâtiments d'habitation existants ou des zones urbaines ou d'urbanisation future. » ; que les règles d'implantation ainsi énoncées, qui constituent des dispositions réglementaires au sens de l'article L. 111-3 susrappelé du code rural au titre desquelles la règle de réciprocité s'impose, concernent non seulement les bâtiments d'habitation existants dans la zone mais également les zones urbaines ou d'urbanisation future dans lesquelles les nouvelles constructions de bâtiments à usage d'habitation ne pourront être autorisées qu'à la condition d'être implantées à un minimum de cent mètres des bâtiments agricoles existants ;*

*Considérant qu'il ressort des pièces du dossier que, par deux arrêtés en date du 14 mai 2002, le maire de Franchevelle a autorisé M. A et M. B à édifier deux constructions mitoyennes à usage d'habitation sur une parcelle cadastrée n° ... au lieudit «... ...» située en zone UA du plan d'occupation des sols ; que les constructions projetées, qui ne constituent pas une extension d'une construction existante, sont implantées à moins de cent mètres des bâtiments agricoles de Mmes X et Y situés en zone NC1 du règlement du plan d'occupation des sols ; que, dès lors, en autorisant les constructions litigieuses le maire de Franchevelle a méconnu les dispositions combinées de l'article L. 111-3 du code rural et de l'article NC1 du plan d'occupation des sols ; qu'ainsi, et sans que la COMMUNE DE FRANCHEVELLE puisse se prévaloir, ni de ce que lesdites constructions devaient être édifiées en zone UBa du plan d'occupation des sols, ni de ce que la distance de cinquante mètres imposée par le règlement sanitaire départemental était respectée, c'est à bon droit que les premiers juges ont fait droit aux conclusions des demandes présentées par Mmes Y et X en annulant les permis de construire litigieux. »*

## **Divers**

- CE, 18 février 2005, M. et Mme CONSTANT, n°261171

*« Considérant qu'aux termes de l'article NC 1 du règlement du plan d'occupation des sols de la commune de Saint-Pargoire, dans sa rédaction alors en vigueur : Ne sont admises que les occupations et utilisations du sol ci-après : ... / - les constructions des bâtiments d'exploitation destinés au logement des récoltes, des animaux et du matériel agricole et les équipements nécessaires à l'exploitation / - les constructions à usage d'habitation, directement liées et nécessaires à l'exploitation agricole... ; que ces dispositions ne subordonnent pas la construction de bâtiments d'exploitation agricole à la condition, qui n'est posée que pour les constructions à usage d'habitation, qu'ils soient directement liés et nécessaires à l'exploitation ; que dès lors, M. et Mme X sont fondés à soutenir qu'en jugeant que le droit de construire un bâtiment agricole ne pouvait s'exercer qu'à la condition que cette construction soit nécessaire et directement liée à l'activité agricole exercée par le demandeur, et en annulant pour ce motif le permis de construire en cause en relevant que ses dispositions étaient indivisibles, la cour administrative d'appel de Marseille a entaché son arrêt d'une erreur de droit ; qu'ils sont par suite fondés à demander l'annulation de l'arrêt attaqué. »*

- CE, 15 avril 1996, Ministre de l'équipement, du logement, des transports et de l'espace,

*« Considérant qu'aux termes de l'article R. 111-14-1 c du code de l'urbanisme : "Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation ou leur destination : ... c) à compromettre les activités agricoles ou forestières notamment en raison de la valeur agronomique des sols, des structures agricoles, de l'existence de terrains produisant des denrées de qualité supérieure ou comportant des équipements spéciaux importants" ; que si ces dispositions visent à prévenir des atteintes aux conditions d'exercice des activités agricoles ou forestières elles n'ont ni pour objet ni pour effet de n'autoriser la délivrance de permis de construire qu'aux seuls exploitants agricoles. »*