



CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

publié le **18/07/2017**, vu **3327 fois**, Auteur : [Maître Hélène LELEU](#)

Les zones agricoles sont, par principe, inconstructibles. Cette règle a pour objet de protéger les terrains de l'urbanisation, anéantissant l'exploitation agricole. Il existe des exceptions à cette règle d'inconstructibilité.

1 – Les constructions autorisées en zone A d'un PLU

Le règlement du PLU ou du POS délimite, sur le ou les documents graphiques, les zones urbaines, les zones à urbaniser, les zones agricoles, les zones naturelles et forestières. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones (article R 151-17 et L 174-4 du Code de l'urbanisme).

Les zones agricoles sont dites " zones A ". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles (article R 151-22 du Code de l'urbanisme).

1.1 - En zone A d'un PLU (ou en zone NC d'un POS) peuvent être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole (article R 151-23 du Code de l'urbanisme).

Le critère du lien direct et nécessaire de la construction projetée avec l'activité agricole fait l'objet d'une appréciation au cas par cas.

La taille de l'exploitation est prise en compte. Par exemple, le Conseil d'État a jugé que « *s'il est établi que le requérant projetait d'exploiter une serre de 296 m² destinée à des cultures horticoles, le maire de Milly-sur-Thérain n'a pas fait une application inexacte des dispositions précitées du plan d'occupation des sols de la commune en estimant **qu'eu égard à la faible superficie de cette serre**, il n'existait pas d'exploitation agricole à laquelle la maison d'habitation pour laquelle le permis de construire était demandé aurait pu être regardée comme directement liée et nécessaire* » (**CE, 12 nov. 1990, req n° 97282**).

Autre exemple : le Conseil d'Etat a considéré qu'une autorisation d'urbanisme ne pouvait être accordée eu égard à la superficie d'une propriété, incompatible avec un projet de création d'une exploitation agricole (**CE, 18 juin 1993, req n° 115757**).

La destination de la construction projetée est aussi prise en compte. Ainsi, un édifice hôtelier ne peut par exemple pas être regardé comme nécessaire à une exploitation maraîchère et à une activité d'élevage d'ovins (**CE, 14 févr. 2007, req. n° 282398**).

La nature de l'exploitation agricole projetée est également analysée. La réalisation d'une construction accueillant l'agriculteur et ses salariés peut apparaître nécessaire à l'exploitation agricole, mais le juge administratif a considéré que la culture de la vigne (**CAA MARSEILLE, 6 novembre 2009, req. n° 09MA01965**) ou la production de céréales, de foin et de luzerne (**CAA LYON, 5 janvier 2010, req. n° 09LY00035**) ne nécessitaient pas une présence sur place de manière continue.

De la même manière, ne peut être autorisée une maison d'habitation, pour des pétitionnaires pratiquant des cultures florales sous serres et inscrits à la Mutualité sociale agricole mais n'établissant pas que cette maison est nécessaire à leur exploitation agricole (**CAA NANCY, 29 septembre 2005, req. n° 01NC00512**).

A en revanche 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**) ou une construction à vocation d'abri de jardin destinée à l'exercice d'activités agricoles (**CAA BORDEAUX, 7 mars 1995, req. n° 93BX00728**).

A noter que si le pétitionnaire a fait de fausses déclarations quant à la nécessité de la construction ou de l'installation pour l'exploitation agricole, l'autorisation d'urbanisme obtenue frauduleusement peut être retirée par l'autorité administrative, et ce sans condition de délai.

1.2 - Le règlement peut aussi autoriser les constructions et installations nécessaires à des **équipements collectifs** dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière du terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages (article L 151-11 du Code de l'urbanisme).

Ainsi, les parcs éoliens peuvent être qualifiés d'équipements d'intérêt public d'infrastructures et ouvrages techniques dont la construction est autorisée en zone agricole (**CE, 13 juillet 2012, req. n° 343306**) ou l'implantation de lignes électriques (**CE, 26 févr. 2003, req. n° 244706**).

1.3 - Le règlement du POS ou PLU peut aussi désigner les **bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination**, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L 151-11 du Code de l'urbanisme). Mais le changement de destination est soumis, en zone agricole, à l'avis conforme de la commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers, et, en zone naturelle, à l'avis conforme de la commission départementale de la nature, des paysages et des sites.

1.4 - Dans les zones agricoles, **les bâtiments d'habitation existants peuvent faire l'objet d'extensions ou d'annexes**, dès lors que ces extensions ou annexes ne compromettent pas l'activité agricole ou la qualité paysagère du site (article L151-12 du Code de l'urbanisme).

1.5 - La création de **zones limitées constructibles** est aussi possible (article L 151-13 du Code de l'urbanisme) dans le document d'urbanisme, à titre exceptionnel.

Il s'agit de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage ou des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs, après avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

1.6 - Enfin, le document d'urbanisme peut prévoir des secteurs protégés en raison de la richesse du sol ou du sous-sol, dans lesquels les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur de ces ressources naturelles sont autorisées (article R 151-34 du Code de l'urbanisme).

2 – Les constructions autorisées en zone non constructible d'une carte communale

Le règlement national d'urbanisme (RNU) est applicable, même lorsqu'il existe une carte communale.

Les cartes communales délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises.

Ainsi, et par principe, les nouvelles constructions sont interdites en dehors des secteurs constructibles délimités par le document graphique de la carte communale.

Toutefois, pour les secteurs où les constructions ne sont pas admises, il existe des exceptions.

Dans ces secteurs, sont possibles l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes, les constructions et installations **nécessaires à des équipements collectifs ou à des services publics** si elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, **à l'exploitation agricole ou forestière et à la mise en valeur des ressources naturelles** (article L 161-4 et R 161-4 du Code de l'urbanisme).

Le lien de nécessité à l'exploitation agricole sera également analysé, selon les mêmes critères définis infra.

Par exemple, un hangar nécessaire à l'exploitation pour entreposer le matériel d'un agriculteur est considéré comme admis (*CAA LYON, 27 janvier 2015, req. n° 13LY03216*).

3 – Les constructions autorisées en zone agricole des communes non dotée d'un document d'urbanisme

Le règlement national d'urbanisme (RNU) s'applique dans les communes non dotées d'un document d'urbanisme.

En l'absence de plan local d'urbanisme, de tout document d'urbanisme en tenant lieu ou de carte communale, les constructions ne peuvent être autorisées que dans les parties urbanisées de la commune (article L 111-3 du Code de l'urbanisme).

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune certaines constructions, listées par l'article L 111-4 du Code de l'urbanisme.

Première exception : l'adaptation, le changement de destination, la réfection, l'extension des constructions existantes ou la construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.

Peuvent également être autorisées les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, à des équipements collectifs dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées, à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage, à la mise en valeur des ressources naturelles et à la réalisation d'opérations d'intérêt national.

Peuvent aussi être autorisées les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées.

En dehors des parties urbanisées des communes non couvertes par un document d'urbanisme, l'extension des constructions existantes est également autorisée. Une construction peut être considérée comme une extension dès lors qu'elle est attenante au bâtiment existant **(CE, 9 mai 2005, req. n° 262618)**. Les garages, abris de jardin et autres annexes indépendantes ne sont pas visées.

En outre, sont possibles l'extension mesurée des constructions et installations existantes, les constructions ou installations, sur délibération motivée du conseil municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie, dès lors qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages, à la salubrité et à la sécurité publiques, qu'elles n'entraînent pas un surcroît important de dépenses publiques et que le projet n'est pas contraire à certains objectifs (article L 111-4 du Code de l'urbanisme).

En zone montagne, l'article L 122-5 du Code de l'urbanisme prévoit que l'urbanisation est réalisée en continuité avec les bourgs, villages, hameaux, groupes de constructions traditionnelles ou d'habitations existants, sous réserve de l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension limitée des constructions existantes, ainsi que de la construction d'annexes, de taille limitée, à ces constructions, et de la réalisation d'installations ou d'équipements publics incompatibles avec le voisinage des zones habitées (l'article L 122-11 du Code de l'urbanisme fixe également des règles spécifiques).

Vous avez des questions sur la possibilité de demander un permis de construire? N'hésitez pas à me contacter.

Hélène LELEU, Avocat au Barreau de LYON

Tél mobile: 06.47.11.80.34

Courriel: leleu@chanon-leleu.fr