



Note ADS

Constructions agricoles

Les dispositions contenues dans la présente note sont applicables au moment de sa parution.

Les constructions agricoles le sont en fonction de leur **destination** et non en fonction de la qualité ou de la profession du demandeur du permis.

L'activité agricole est définie par les articles [L 311-1](#) et [L 311-2](#) du code rural et de la pêche maritime.

Les dispositions du code de l'urbanisme prévoient une protection particulière des terres afin de pas compromettre les activités agricoles. Les constructions ne peuvent être autorisées que si elles sont nécessaires à l'agriculture. Il est donc dans l'intérêt général de limiter les constructions dans les zones dont la vocation est agricole aux seuls bâtiments ou installations nécessaires à l'agriculture.

La possibilité de construire n'étant en aucune manière liée à la qualité du demandeur, l'octroi du permis de construire repose essentiellement sur les dispositions d'urbanisme applicables dans la commune et des indications mentionnées dans la demande de permis.

Commune en RNU

Les articles [L 111-3](#), [L111-4](#) et [L 111-5](#) du code de l'urbanisme précisent :

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.

Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune :
1° *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 ;*

2° *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 ;*

2° bis Les constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production et 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. Ces constructions et installations ne peuvent pas être autorisées dans les zones naturelles, ni porter atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages. L'autorisation d'urbanisme est soumise pour avis à la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers ;

3° Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

4° 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 aux objectifs visés à l'article [L. 101-2](#) et aux dispositions des chapitres I et II du titre II du livre Ier ou aux directives territoriales d'aménagement précisant leurs modalités d'application.

La construction de bâtiments nouveaux mentionnée au 1° de l'article [L. 111-4](#) et les projets de constructions, aménagements, installations et travaux mentionnés aux 2° et 3° du même article ayant pour conséquence une réduction des surfaces situées dans les espaces autres qu'urbanisés et sur lesquelles est exercée une activité agricole ou qui sont à vocation agricole doivent être préalablement soumis pour avis par l'autorité administrative compétente de l'Etat à la commission départementale de préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers prévue à l'[article L. 112-1-1 du code rural et de la pêche maritime](#).

La délibération mentionnée au 4° de l'article L. 111-4 est soumise pour avis conforme à cette même commission départementale. Cet avis est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine de la commission.

Commune dotée d'un POS/PLU

Selon l'article [R 151-23](#) du CU, seules sont autorisées en zone A :

Peuvent être autorisées, en zone A :

- 1° 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 agréées au titre de l'[article L. 525-1 du code rural et de la pêche maritime](#) ;
- 2° Les constructions, installations, extensions ou annexes aux bâtiments d'habitation, changements de destination et aménagements prévus par les articles [L. 151-11](#), [L. 151-12](#) et [L. 151-13](#), dans les conditions fixées par ceux-ci.

Commune dotée d'une Carte Communale

Conformément à l'article [L161-4](#) : *La carte communale délimite les secteurs où les constructions sont autorisées et les secteurs où les constructions ne sont pas admises, à l'exception :*

1° De l'adaptation, du changement de destination, de la réfection ou de l'extension des constructions existantes ainsi que de l'édification d'annexes à proximité d'un bâtiment existant ;

2° Des constructions et installations nécessaires :

- a) *A des équipements collectifs ;*
- b) *A l'exploitation agricole ou forestière, à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles lorsque ces activités constituent le prolongement de l'acte de production ;*
- c) *A la mise en valeur des ressources naturelles ;*
- d) *Au stockage et à l'entretien du matériel des coopératives d'utilisation de matériel agricole.*

Les constructions et installations mentionnées au 2° ne peuvent être autorisées que lorsqu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels ou des paysages.

Les constructions et installations mentionnées aux b et d du même 2° sont soumises à l'avis de la commission départementale de la préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers.

Conformément à l'article [R161-4](#) du code de l'urbanisme, les documents graphiques de la carte communale « *le ou les documents graphiques délimitent les secteurs où les constructions sont autorisées et ceux où les constructions ne peuvent pas être autorisées, à l'exception de celles mentionnées à l'article L. 161-4.*

L'avis prévu à l'article L. 161-4 est réputé favorable s'il n'est pas intervenu dans un délai d'un mois à compter de la saisine par l'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme. ». (cf [note ADS N° 62](#) – carte communale et ADS).

Les constructions nécessaires à l'exploitation agricole

L'activité agricole présente une très grande diversité, au plan des productions, des structures, des données naturelles de sol et de climat, qui entraîne une grande variété dans la destination et la nature des installations ou des constructions nécessaires à l'exploitation agricole, ce qui ne permet pas la formulation d'une règle uniforme.

Par constructions nécessaires à l'exploitation agricole, il faut entendre :

- Les constructions à caractère fonctionnel nécessaires aux exploitations (serre, silos, hangars, granges, locaux de transformation et de conditionnement des produits venant de l'exploitation...).

Il est à noter que les sociétés (négociants) et coopératives agricoles n'exercent pas une activité agricole telle que définie par l'[article L 311-1 du code rural et de la pêche maritime](#). Les silos de stockage de céréales, d'engrais, hangar pour matériel agricole,... n'entrent donc pas dans le cas des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ([CAA n°07DA00505 du 13 mars 2008](#) ; [CAA n° 09NT02062 du 24/12/2010](#), [réponse ministérielle n° 69183 JO du 23 mars 2010](#)).

Cependant, la circulaire du 19 mars 2013 (BO MAAF n°12 du 22/03/2013), co-signée par le MAAF, METL et MEDDE, apporte des précisions sur l'instruction des dossiers relatifs au plan « silos », notamment ceux portant sur la constructibilité des silos en zone agricole.

Il y est rappelé que :

- dans les zones A des PLU (hors STECAL) ou NC des POS, ce type d'installation ne peut être autorisé puisque n'étant pas lié à l'exploitation agricole. Il en est de même dans les zones non constructibles des CC. Une telle hypothèse ne peut être envisagée que par le biais d'une révision du document d'urbanisme (POS, CC), pour créer des secteurs permettant ce type d'activité.
- en dehors des PAU des communes RNU, ces installations peuvent être autorisées an application du 3°) de l'article [L111-4](#) du CU (constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées).

(nota : cette circulaire n'a pas été publiée sur le JORF et n'est donc pas opposable aux administrés ni communicable en dehors des services de l'État)

- Les constructions d'habitations nécessaires à l'exploitation qu'il s'agisse de l'exploitant et de ses employés lorsque la présence sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de l'activité ainsi que les annexes habituelles à ces habitations. Si les pièces du dossier font apparaître une absence de lien de nécessité entre la construction ou l'installation et l'activité agricole projetée, la demande doit être refusée ([Rép. min. n° 13550 : JO Sénat Q, 7 oct. 2010, p. 2611](#) – [CAA de Marseille n° 12MA00029 du 6 mars 2014](#)).

- Les élevages canins : selon la jurisprudence, l'installation d'un chenil doit être regardée comme une installation liée à l'activité agricole et est donc compatible avec la destination agricole d'une zone ([CAA de Lyon n° 08LY00117 du 22/06/2010](#)). Toutefois, cet élevage étant susceptible de relever du régime des installations classées, le document d'urbanisme peut interdire ce type d'installation afin de protéger la zone ([rep. min. n° 23727 - JO Sénat du 14/06/2012](#)).

Cas particulier des établissements équestres

- *Les activités équestres* : L'article [L. 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime, qualifie (depuis la [loi n°2005-157 du 23 février 2005](#)) d'activités agricoles les activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle. Cependant, l'exploitation doit comporter au moins dix équidés pour être qualifiée d'exploitation agricole ([arrêté du 21 février 2007](#) qui fixe une équivalence en termes de surface minimale d'installation (SMI) à hauteur de dix équidés de plus de 6 mois pour les activités équestres). La demande de permis devra donc faire apparaître ce seuil minimum pour être qualifiée d'**exploitation agricole**.

- *Les activités d'éleveurs d'équidés* : Elles correspondent « à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal » et relèvent, par définition, de l'activité agricole (article [L 311-1](#) du code rural et de la pêche maritime). Toutefois, elles ne sont considérées comme *exploitation agricole* que si l'éleveur détient au moins 5 UGB équidés (1 UGB équidé=plus de 6 mois), dont au moins 3 doivent être identifiés selon la réglementation en vigueur, et s'agissant soit de reproducteurs mâles ou femelles, soit âgés de 3 ans et moins et non déclarés à l'entraînement au sens des codes des courses.

Les logements liés à ces installations ne peuvent être autorisés 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, y compris pour des salariés, pour apporter des soins la nuit ([Rép. min. n° 33837 : JOAN Q, 3 sept. 2013](#)).

Il est à noter qu'un particulier ne peut obtenir une autorisation lui permettant la construction d'abris à chevaux en zones classées NC du POS ou A du PLU, ces abris ne pouvant être considérés comme des constructions nécessaires à l'exploitation agricole ([Rép. min. n° 63513 : JOAN Q, 18 mai 2010, p. 5519](#), [Rép. min. n° 98687 : JOAN Q, 22 mars 2011, p. 2778](#), [Rép. min. n° 5550 : JOAN Q, 20 nov. 2012, p. 6771](#)). La commune peut créer des secteurs de taille et de capacité limitée susceptibles d'accueillir ce type de construction.

-

Composition de la demande de permis de construire

Les seules pièces à joindre à la demande de permis de construire sont celles listées par le code de l'urbanisme. Il n'appartient donc pas au service instructeur de demander des éléments complémentaires permettant de justifier le caractère agricole du projet. Ceci justifie qu'un examen **au cas par cas** des demandes soit réalisé pour apprécier au mieux la notion de nécessité au vu des éléments justificatifs produits par le demandeur et des règles établies localement par le PLU (nécessité d'implanter un équipement à proximité des terres exploitées, nécessité d'habiter sur place en raison de la nature de l'exploitation,...) (réponses ministérielles [n° 03751 JO Sénat du 08/05/2008](#), [n° 02722 JO Sénat du 20/12/2012](#) et [n° 03481 – JO Sénat du 28/03/2013](#)).

Faute d'éléments dans le dossier permettant de le vérifier, la demande ne peut qu'être refusée. ([CAA Marseille n°09MA01648 du 10 février 2011](#), [CE n°328241 du 26 octobre 2011](#), [CAA bordeaux n° 06BX01140 du 04/03/2008](#)).

Si nécessaire l'avis de la DDT/SEA et/ou de la chambre d'agriculture, qui ont notamment pour mission de protéger les terres agricoles, pourra être recueilli ([CAA 10BX00649 du 07/03/2011](#)).

Il en va de même pour le transfert :

Si le demandeur du transfert ne justifie pas le lien entre les constructions autorisées et son activité agricole, le transfert doit être refusé.

Un permis de construire pour un logement de fonction en zone agricole n'est pas transférable si le bénéficiaire du transfert n'établit pas que sa présence permanente auprès de l'exploitation agricole est nécessaire.

Si l'utilisation des locaux par le bénéficiaire du transfert n'est pas conforme au règlement de la zone NC, le nouveau titulaire du permis de construire se trouvera en infraction pour violation de ce POS. (*Cour de Cassation – Chambre criminelle du 12 juin 2011 n° 00-87.434*)

Activités annexes à l'exploitation agricole

Il arrive que pour des raisons liées à l'équilibre économique de son exploitation,

l'agriculteur souhaite exercer des activités annexes à l'exploitation agricole. Ce critère n'est pas au nombre de ceux pouvant être pris en compte pour contrôler le lien de nécessité du projet avec l'exploitation agricole.

Les structures d'accueil à caractère touristique ou hôtelier, telles les salles de séminaire, les hébergements hôteliers ou les restaurants, ne peuvent être considérées comme nécessaires à l'exploitation agricole ([Rép. min. n° 13549 : JO Sénat Q, 7 oct. 2010](#)).

Les gîtes ruraux ne sont pas nécessaires à l'exploitation agricole, au sens de l'article L111-4 du code de l'urbanisme. Toute demande dans ce sens ne peut donc qu'être refusée ([CE n°282398 du 14 février 2007](#)). Par contre, dès lors que le gîte se réalise dans des bâtiments existants de la ferme, l'autorisation pourra être accordée en application du 1° du même article qui permet « *l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes* ».

Dans les communes dotées d'un POS ou PLU, il y a lieu de se référer au règlement de la zone.