



Demandes de permis de construire pour des maisons d'habitation liées à des exploitations agricoles en zone non constructible ou naturelle

14^{ème} législature

Question écrite n° 04736 de [M. Jean Louis Masson](#) (Moselle - NI)

publiée dans le JO Sénat du 14/02/2013 - page 487

Rappelle la question [03481](#)

M. Jean Louis Masson rappelle à Mme la ministre de l'égalité des territoires et du logement les termes de sa question n°03481 posée le 06/12/2012 sous le titre : " Demandes de permis de construire pour des maisons d'habitation liées à des exploitations agricoles en zone non constructible ou naturelle ", qui n'a pas obtenu de réponse à ce jour. Il s'étonne tout particulièrement de ce retard important et il souhaiterait qu'elle lui indique les raisons d'une telle carence.

**Réponse du Ministère de l'égalité des territoires et du logement
publiée dans le JO Sénat du 28/03/2013 - page 1025**

Lorsque les plans locaux d'urbanisme autorisent en zone non constructible ou naturelle les constructions à usage d'habitation liées à l'exploitation agricole et forestière, deux critères sont à déterminer : la réalité de l'exploitation agricole et le lien de nécessité entre la construction projetée et l'activité agricole. En premier lieu, il convient donc de s'assurer que l'activité de l'exploitation est agricole à titre principal. Les revenus tirés de l'activité agricole, mais également la superficie de la propriété (CE, 18 juin 1993, req n° 115757), la taille de l'installation (CE, 12 novembre 1990, req n° 97282) ou l'affiliation à la Mutualité sociale agricole, notamment, sont des éléments permettant d'avoir une présomption sur le caractère agricole de l'activité. Si le chiffre d'affaires annuel peut constituer un critère de détermination de la réalité d'une exploitation agricole comme l'a retenu le Conseil d'Etat dans sa décision n° 334424 du 7 novembre 2012, il n'est pas forcément pertinent dans tous les cas. Le chiffre d'affaires ne donne qu'une indication partielle sur la viabilité d'une exploitation et est un indicateur insuffisant à lui seul. En second lieu, être agriculteur ne donne pas un droit à construire une habitation sur ces zones. La jurisprudence administrative a retenu la notion de nécessité de soins constants pour déterminer si la construction à usage d'habitation est bien nécessaire à une exploitation agricole. Ainsi, le Conseil d'État considère qu'une construction est nécessaire à l'activité agricole lorsqu'elle nécessite la présence rapprochée et permanente du chef d'exploitation (CE, 14 mai 1986, Loberot, n° 56622). Ce n'est, par exemple, pas le cas pour une culture de céréales, de foin et de luzerne qui ne nécessite pas une proximité directe avec l'exploitation (CAA Lyon, 5 janvier 2010, Commune de Saint-Symphorien-d'Ozon, n° 091Y00035) ou pour la culture de la vigne (CAA Marseille, 6 janvier 2009, Commune de Cogolin, n° 09MA01965). La réglementation actuelle permet de réaliser un examen, au cas par cas, des projets de demandes d'autorisation de construire de manière à apprécier au mieux la notion de nécessité au vu des éléments justificatifs produits par le demandeur du permis de construire et des règles établies localement par le PLU. Si ces justificatifs sont insuffisants, l'autorité compétente pour délivrer l'autorisation peut inviter le demandeur à compléter son [dossier](#). Pour ces raisons, il n'apparaît pas nécessaire de modifier la réglementation en vigueur.