



**PRÉFET
DES PYRÉNÉES-
ATLANTIQUES**

*Liberté
Égalité
Fraternité*

**Direction départementale
des territoires et de la mer
Urbanisme Risques**

Logement de fonction

La construction en zone non constructible d'un logement de fonction pour le chef de l'exploitation peut être autorisée dans le cas où la présence de l'agriculteur sur l'exploitation est indispensable à l'exercice de son activité. En ce domaine, le juge vérifie, outre la réalité de l'activité, la nécessité de la construction et sa proximité par rapport à l'exploitation.

1 - Critères principaux et cumulatifs, retenus pour acceptation d'un permis de construire d'un logement de fonction en zone agricole, le logement devant être créé postérieurement aux bâtiments professionnels.

→ **Exercer directement à titre principal et à temps plein une activité de production agricole effective, significative et durable, génératrice de revenus** CE n° 115757 du 18/06/1993.

⇒ viabilité économique de l'exploitation agricole nécessitant d'avoir au moins une SMI (Superficie minimum d'installation) ou équivalence SMA (Surface minimale d'assujettissement) et s'inscrivant dans un projet pérenne (ne pas être à moins de 5 ans de la retraite).

→ **Nécessité d'une présence rapprochée et permanente pour l'activité agricole.**

CE n° 97282 du 12/11/1990 / CE n° 409239 du 05/10/2018 / CE n° 362639 du 04/12/2013 / CE n° 352246 du 26/04/2013 / CE n° 56622 du 14/05/1986.

Nécessité avérée uniquement pour les ateliers d'élevage avec naissance, le suivi et les soins aux animaux requérant une présence permanente, notamment lors des mises-bas. Nécessité de détenir un nombre significatif de femelles reproductrices CAA de Nantes, 2ème Chambre, 18/12/2007, 07NT01237.

Les ateliers d'engraissement (porcs, bovins) sans reproduction, ainsi que les élevages de volailles ne sont pas réputés comme nécessitant une présence permanente sur les sites d'élevage. CE n° 366667 du 30/06/2014 ;

Les ateliers céréaliers, viticoles CE n°261171 du 18/05/2005 + CE n°409239 du 05/10/2018 ou maraîchers ne nécessitent en général pas une présence permanente de l'exploitant sur le siège de l'exploitation. Le suivi des installations et équipements, ainsi que la surveillance contre le vol CAA Lyon 17LY00496 du 20/11/2018, ne sont pas considérés comme une nécessité, le matériel étant par ailleurs assurable.

Cas particulier de la trufficulture, production à haute valeur ajoutée non assurable et nécessitant une présence permanente.

→ **Implantation à proximité du siège d'activité, à 50 m au maximum des bâtiments d'élevage** **CAA Bordeaux 19BX04923 du 23/11/2021**, cette distance pouvant être dépassée sous réserve de justifier de contraintes techniques telles que la topographie, la nature du sol pour l'assainissement autonome ou les risques naturels et technologiques.

La localisation doit répondre aux objectifs technico-économiques attendus en termes de fonctionnalité, d'accès et satisfaire à une gestion économe de l'espace agricole, sans mitage de l'espace environnant et avec une bonne intégration paysagère.

Il convient de favoriser la valorisation des éventuels bâtiments existants n'ayant plus d'usage agricole.

En cas d'exploitation comportant plusieurs sites d'activité, le logement peut être admis à proximité de l'un d'entre eux, dans les mêmes conditions que précédemment, sous réserve d'une présence nécessaire importante (taille significative de l'élevage présent sur le site) et de non mitage de l'espace environnant.

2 – Cas spécifiques

→ Cas d'une installation ou d'une création d'activité

En cas de création d'un siège d'exploitation, **la construction de l'habitation doit être postérieure à celle des bâtiments d'exploitation et au démarrage de l'activité** ; la pérennité de l'installation doit être justifiée par une étude économique du projet agricole. L'habitation devra faire l'objet d'une nouvelle demande de permis de construire.

→ Dans le cas des **exploitations agricoles sous forme sociétaire**, une habitation par exploitant à titre principal peut être autorisée à condition que chaque habitation respecte les critères d'implantation définis ci-dessus. Les activités exercées doivent justifier de la nécessité d'une présence permanente de plusieurs exploitants.

→ Logement des salariés

La problématique des salariés saisonniers diffère de celle des salariés permanents.

1 - Pour les salariés saisonniers, la nécessité d'une présence permanente ne peut être invoquée. Sauf à être logé dans des bâtiments existants et inoccupés, la construction de bâtiments neufs ne peut avoir lieu en zone A de PLU, en zone inconstructible de cartes communales ou en dehors des parties urbanisées pour les communes sans document d'urbanisme.

2 - Pour les salariés permanents, une construction peut répondre à la définition de « construction nécessaire à l'exploitation agricole » si elle remplit les conditions suivantes :

- la construction doit être demandée et réalisée par l'exploitant et non par le salarié,
- l'activité salariée (et donc la production agricole qui nécessite sa présence) doit exister préalablement à la demande de construction,
- la construction doit être implantée au plus près des bâtiments ou installations à surveiller,
- la présence sur place du salarié doit être justifiée par des nécessités réelles de surveillance.