

Constructibilité en zone agricole

Bâtiment à usage d'habitation

FICHE 8

Analyse des caractéristiques agricoles du projet

Le demandeur doit être agriculteur.

La construction d'une habitation en zone agricole peut être autorisée si la présence constante de l'exploitant sur le site de l'exploitation est indispensable. **Les cas où cette présence constante pourrait s'avérer nécessaire se limitent aux activités :**

- d'élevage,
- de "vente directe" à la ferme,

La vente peut concerner tous types de produits (vins, produits animaux, fruits et légumes, etc ...). Elle doit concerner majoritairement des produits issus de l'exploitation ou d'exploitations de proximité. La diversité ou la nature des produits vendus doit permettre une activité commerciale s'étalant sur la majeure partie de l'année. Ainsi, par exemple, la vente quelques semaines par an de produits saisonniers ne justifie pas la construction d'un bâtiment à usage d'habitation.

Pour la vente directe, l'exploitant doit remplir l'annexe dédiée de la fiche d'analyse du projet qui a été élaborée en plein partenariat avec la chambre d'agriculture du Haut Rhin. Le dimensionnement et l'équipement du local de vente doivent être adaptés aux produits commercialisés, tant en terme quantitatif que qualitatif. Ces caractéristiques doivent être détaillées dans les plans et dans la fiche mentionnée ci dessus et être validées par la chambre d'agriculture.

Dans les cas les plus complexes, un examen du dossier par la commission départementale de la consommation des espaces agricoles peut être envisagé.

NB : Au vu de la jurisprudence, la surveillance de l'exploitation (vis à vis des risques de vol, incendie ou autres ...) ne constitue pas un critère susceptible d'être pris en compte pour déterminer si la présence constante de l'exploitant sur site est ou non nécessaire.

Analyse du projet au regard des règles urbanistiques

Il est considéré que **les cas de figure vus plus haut** justifient la présence constante de l'exploitant sur le site d'exploitation et dès lors que le bâtiment à usage d'habitation est nécessaire à l'activité agricole¹. Il peut alors a priori être autorisé en zone A, sauf disposition contraire du **règlement du PLU** (sous-secteur de zone A inconstructible).

Dans les sous-secteurs de la zone agricole délimités par le PLU dans lesquels certaines constructions sont autorisées sur la base de critères précis², les bâtiments à usage d'habitation peuvent être autorisés **dans le respect du règlement du PLU**. Ce dernier précise notamment les conditions de hauteur, d'implantation et de densité des constructions.

Dans le cas de "vente directe" à la ferme, le dossier de demande de permis de construire doit présenter des plans sur lesquels apparaissent clairement les locaux liés à l'activité de vente et aux activités associées (conditionnement, stockage, etc ...).

1 au sens de l'art. R 123-7 du code de l'urbanisme

2 en vertu de l'art R 123-7 et de l'art. L 123-1-5 du code de l'urbanisme qui permettent de délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels des constructions peuvent être autorisées à la condition qu'elles ne portent atteinte ni à la préservation des sols agricoles et forestiers ni à la sauvegarde des sites, milieux naturels et paysages