

A photograph of a red wooden barn with a gabled roof. The barn is made of vertical wooden planks. There is a small square window near the peak of the roof. The barn is set against a light blue sky. The bottom of the image has a yellow horizontal bar.

feve

*Puis-je construire
sur mon terrain
agricole ?*

Avant-propos

Vous avez acquis une propriété agricole et rêvez de développer de nouvelles activités, voir d'y vivre ? Construire un nouveau bâtiment d'exploitation, ouvrir un magasin à la ferme, ou vivre sur son terrain agricole n'est pas si simple. Et pour cause, 54% du territoire français est consacré à la production agricole. Pour protéger les espaces agricoles et naturels et limiter l'étalement urbain, la loi a fixé des règles strictes en matière de construction. On vous emmène dans les abysses du code de l'urbanisme pour comprendre les règles de la construction en terrain agricole.



Puis-je construire sur mon terrain agricole ?

1. Par principe, toute construction en zone agricole est interdite	4
2. Mais des dérogations existent pour construire en terrain agricole	7
3. Cas de constructions directement liées à l'exploitation agricole	10
Qui a écrit ce guide ?	14
Les autres contenus	15
Fermes En Vie : qui sommes-nous ?	16

1 Par principe, toute construction en zone agricole est interdite

Selon l'article L.111-3 du code de l'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*».

Autrement dit, par principe, toute construction en zone agricole est interdite.

Qu'est-ce qu'une zone agricole ? La définition n'est pas simple car selon les documents d'urbanisme qui régissent l'aménagement dans les communes, la définition varie.



- Si votre commune dispose d'une « carte communale », les parcelles sont simplement définies constructibles ou inconstructibles.
- Si vous êtes sujet à un Plan Local d'Urbanisme ou à Plan Local d'Urbanisme Intercommunal alors le territoire est délimité en zones : zone urbaine (U), zone à urbaniser (AU), zone naturelle (N), zone agricole (A). En zone A, les constructions sont interdites.
- Si votre commune n'a ni PLU ni carte communale alors une zone agricole correspondra à tout espace hors des parties urbanisées.

Alors, avant de vous lancer dans des projets irréalisables, rendez-vous auprès de votre mairie pour connaître le zonage de la ou des parcelles concernées par votre projet de construction.

Votre parcelle est bel et bien une zone agricole ou zone inconstructible ? Pas de panique, la loi prévoit des aménagements.

Vous avez identifié une ferme et aimeriez la faire financer ?

Présentez-nous votre projet





2 Mais des dérogations existent pour construire en terrain agricole

Le législateur a quand même pensé à vous, agriculteur.rice, qui lisez cet article et qui souhaitez construire sur votre terrain agricole. C'est pourquoi il a rédigé l'article L. 111-4-2 qui prévoit que «Peuvent toutefois être autorisés en dehors des parties urbanisées de la commune : les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole, [...] 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 [...] ».



Les constructions et installations autorisées en zone agricole (article L. 111-1-2 et L.151-11) peuvent être les projets suivants :

- Extension du bâtiment d'habitation ;
- Construction d'une annexe à proximité d'un bâtiment existant ;
- Constructions à usage d'habitation pour l'agriculteur dont la présence permanente sur l'exploitation est strictement indispensable à l'exercice de son activité ;
- Constructions nécessaires à l'entretien du matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole ;
- Constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage (granges, silos, hangars, étables, poulaillers, écuries...) ;
- Constructions et installations nécessaires à la transformation, au conditionnement et à la commercialisation des produits agricoles, prolongement de l'acte de production ;
- Constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs (éoliennes, ligne électrique...).

Il est donc nécessaire de consulter en mairie le document local d'urbanisme et en parallèle de déposer une autorisation d'urbanisme. Il peut être intéressant de se rapprocher de la Commission départementale de la préservation des espaces agricoles, naturels et forestiers (CDPENAF) pour obtenir un avis favorable et appuyer votre dossier.





3 Cas de constructions directement liées à l'exploitation agricole

Vous souhaitez construire un nouveau bâtiment agricole ?

Dans les bâtiments d'exploitation agricole on retrouve les hangars, les étables, les granges, les silos, les serres... Ainsi, la construction de bâtiments d'exploitation agricole peut être autorisée en zone agricole et en zone naturelle des PLU et en zone non constructible des cartes communales sous réserve que le demandeur démontre l'activité agricole à titre professionnel en sa qualité d'exploitant agricole et la nécessité de la construction.

Pour justifier de sa qualité d'exploitant agricole, joindre différentes attestations à votre demande de permis de construire telles que :

- affiliation MSA en précisant votre catégorie d'affiliation (cotisant solidaire, chef d'exploitation à titre secondaire ou à titre principal),
- attestation de l'Amexa,
- numéro Pacage si déclarant PAC,
- attestation d'obtention de DJA et plan de développement économique ou étude de viabilité économique si absence de DJA

Le caractère professionnel de votre activité sera évalué au regard des productions et du temps de travail agricole. Le revenu de l'exploitation peut être un critère supplémentaire à venir préciser par des documents fiscaux et des pièces comptables.



Pour justifier de la nécessité de la construction :

- attester des productions pratiquées et de celles envisagées,
- prouver l'occupation des bâtiments déjà en exploitations et de l'absence de locaux pour répondre aux nouveaux besoins,
- justifier le choix de la parcelle en fonction de l'implantation des autres bâtiments d'exploitation ainsi que la cohérence du type de bâtiment envisagé en fonction des besoins.

Vous souhaitez ouvrir un magasin à la ferme ?

Un magasin à la ferme est une bonne façon de valoriser ses produits. Attention toutefois à bien distinguer la vente des produits issus de votre production, d'une activité d'achat-revente. Selon que votre activité s'inscrit dans la continuité de votre activité agricole ou qu'elle devient une activité commerciale cela peut influencer la réalisation de votre projet.

- Si votre objectif est la vente directe des produits agricoles de votre exploitation agricole alors l'activité sera considérée comme une activité agricole et nécessitera seulement de justifier votre qualité d'exploitant agricole et le caractère professionnel de votre activité comme pour le cas précédent. Les recettes issues de cette vente pourront donc intégrer les bénéfices agricoles (BA). Ainsi, comme toutes les constructions en zone agricole ou zone inconstructible, une demande de permis de construire devra être déposée pour l'implantation d'un magasin à la ferme. Cette démarche ne sera pas nécessaire si vous envisagez d'utiliser un hangar agricole déjà existant pour pratiquer la vente directe. Dans ce cas, une simple déclaration préalable auprès de votre mairie suffira.
- Si vous souhaitez également pratiquer de l'achat-revente, alors l'activité peut relever de l'acte commercial (revenus BIC) il faudra donc vérifier auprès de votre mairie si ce magasin est autorisé en zone agricole. Toutefois, si l'activité d'achat-revente reste accessoire (moins de 30% du chiffre d'affaires) ces revenus peuvent être rattachés au BA et donc s'inscrire dans votre activité agricole.

Il se peut que le point de vente génère des problèmes de circulation liés à un accès trop réduit, une circulation importante ou l'utilisation de l'accotement de la voie publique. Dans ce cas, il faut se référer au gestionnaire de voirie (mairie pour les voies communales, conseil départemental pour les voies départementales). Après analyse de votre activité, il pourra vous être demandé de prévoir l'implantation d'un parking.

Avant de vous lancer dans la construction de votre magasin, prévoyez de gérer les flux des clients, leur stationnement, vos allées et venues pour approvisionner le point de vente etc... Renseignez-vous également sur les règles liées aux ERP (Etablissements recevant du public), les règles sanitaires, les règles d'affichage des prix et de signalisation.



Voix du terrain : un couple de paysans-meuniers-boulangers développe une activité de vente à la ferme

Un couple en reconversion professionnelle s'installe dans le Lot-et-Garonne comme paysans-meuniers-boulangers dans la ferme familiale restée en inactivité pendant de nombreuses années. Ils emménagent dans l'ancienne maison d'habitation, rénovent l'ancien fournil et réaménagent les bâtiments d'exploitation. La configuration de la ferme est telle que la maison et le fournil sont séparés des bâtiments d'exploitation par une route départementale très fréquentée. Le fournil est situé en face de l'embranchement de la route départementale et le croisement est dangereux. Rapidement le couple transforme sa farine en pain dans leur fournil rénové et le vend directement au consommateur via un petit sas attenant au fournil. La route étant dangereuse, les nombreux allers-retours du couple entre ses bâtiments d'exploitation et son fournil et le stationnement des clients sur le bas-côté pendant la période de vente sont considérés comme accidentogènes. Le couple se rapproche donc des services de voirie du département pour envisager un aménagement de la voirie afin de ralentir le passage et sécuriser la traversée de la route. La réponse des autorités référentes est négative : un aménagement n'est pas envisageable. Selon le service d'urbanisme, le couple aurait dû informer la mairie de ses travaux d'aménagement du fournil et de l'ouverture d'un point de vente. Au regard de la configuration des lieux, il leur aurait été alors conseillé de regrouper les activités d'un même côté de la route. En concentrant tous les bâtiments liés à leur activité agricole ils auraient pu éviter les nuisances de la route. Comme le fournil existait déjà, le couple a souhaité le conserver. Dans cette configuration, aucun aménagement de la voirie n'est accepté. Les services de voirie leur demande néanmoins d'aménager un parking pour les clients.

En conclusion, les règles d'urbanisme sont à première vue strictes en matière de construction en terrain agricole mais s'assouplissent pour les exploitant·es dont l'activité agricole représente leur activité principale. L'interlocuteur à privilégier dans l'élaboration de votre projet de construction est la mairie. Aussi, n'hésitez pas à justifier vos demandes de permis de construire avec un maximum d'arguments prouvant la nécessité de la construction pour votre activité.

Par contre, consultez notre article si vous souhaitez habiter sur votre terrain agricole. Pour y ouvrir un gîte ou y proposer la location de salles pour de l'évènementiel, les conditions sont différentes. Nous aurons l'occasion d'aborder ce sujet dans un prochain article !



Qui a écrit ce guide ?



Juliette Rouleau

Les contenus

FEVE vous donne du grain à moudre avec d'autres ressources susceptibles de vous intéresser !

GUIDES MÉTIERS

- [Devenir apiculteur](#)
- [Devenir paysan-boulangier](#)
- [Cultiver le houblon](#)
- [S'installer en maraîchage](#)
- [Poules pondeuses en poulailler mobile](#)
- [Se lancer dans l'élevage caprin](#)

GUIDES À L'INSTALLATION

- [L'émergence de votre projet agricole](#)
- [Guide à l'installation agricole](#)
- [Guide à la formation](#)
- [Guide des aides à l'installation](#)

GUIDES FONCIER AGRICOLE

- [Reprendre une exploitation agricole, la visite](#)
- [Louer ou non sa future ferme](#)

WEBINAIRE

- [Comment préparer son installation à plusieurs ? \(ATAG, Emeline Bentz\)](#)
- [Les Voix du Terrain](#) - Des fermes diversifiées vous racontent leur installation, la gestion des ateliers et des débouchés

et les articles de **[notre blog](#)** sur des sujets aussi diversifiés que l'élevage, des présentations et retours d'expérience de fermes collaboratives ainsi que nos premiers **[résultats de l'étude des besoins de porteur·ses de projet agricole!](#)**



Qui sommes nous ?

Comme un symbole, la FEVE est une plante de la famille des légumineuses, d'origine très ancienne, et dont la propriété est de fixer l'azote atmosphérique grâce à des petites nodosités sur ses racines, lieux d'intenses symbioses avec les micro-organismes du sol. Grâce à ce rôle fondamental dans le grand cycle de l'azote, les fèves, ainsi que les autres membres de la famille des légumineuses, jouent le rôle d'engrais vert, participant à une diminution des intrants nécessaires aux cultures. Les synergies développées avec les champignons et bactéries du sol participent activement à la vie du sol, qui nourrit et protège les fèves ainsi que les autres cultures.



Les fermes que nous déployons répondent à une même logique : **s'inscrire dans leur écosystème, fonctionner avec les autres, privilégier les synergies** afin de fonctionner de manière plus collaborative, plus saine, et plus juste pour les hommes et l'environnement.

Plus concrètement...

Fermes En ViE, c'est une communauté au service des porteurs de projet en agroécologie. Pour cela, via la communauté, les porteurs de projet ont accès à du contenu, des événements, des experts afin de mûrir leur projet d'installation. Ils ont aussi des occasions de rencontre et d'échange avec d'autres porteurs de projet afin de les aider à trouver leurs futurs associés.

FEVE c'est aussi un accompagnement à l'installation sur des fermes diversifiées et collaboratives. Pour cela, FEVE aide les porteurs de projet :

1. à accéder au foncier (en faisant appel à l'épargne citoyenne)
2. à structurer leur projet d'installation à plusieurs en les accompagnant sur les enjeux juridiques, humains

Notre mode d'action

Identification et financement

FEVE identifie des fermes à vendre propices à accueillir des projets diversifiés et collaboratifs afin d'y organiser des synergies. Pour financer leur reprise, FEVE fait appel à l'épargne citoyenne.

Modélisation et dimensionnement

FEVE dimensionne la ferme en différents ateliers de production agricole (grandes cultures, maraîchage, élevage mais aussi production d'huiles végétales, poules pondeuses, etc.).

Bail rural environnemental

Chaque partie de la ferme est alors louée à des agriculteur·rices via un bail rural environnemental de 25 ans avec option d'achat. Chaque locataire ou locatrice est signataire de la charte agro-écologique FEVE.

Organisation de la collaboration

FEVE et les acteurs du territoire accompagnent chacun et chacune dans la structuration de leur projet d'installation ainsi que dans la mise en place de leurs collaborations.

Rejoignez La Grange

La Grange c'est une plateforme créée par nous pour vous, porteur·ses de projet agricoles. C'est une communauté des porteurs de projets engagé·es : des outils pour s'installer en agroécologie, des contenus pour se former et progresser, des témoignages de fermes innovantes et enfin et surtout... des membres surmotivé·es pour s'entraider et un espace Discord pour pouvoir échanger avec eux/elles.



CONSTRUISEZ VOTRE PROJET

Des outils, des conseils, des événements pour construire et mûrir votre projet et réussir votre parcours d'installation



TROUVEZ VOTRE FERME

Pour vous faciliter la recherche de la ferme idéale, retrouvez nos outils et fiches pratiques conçus par nos experts



DES CONTENUS EXCLUSIFS

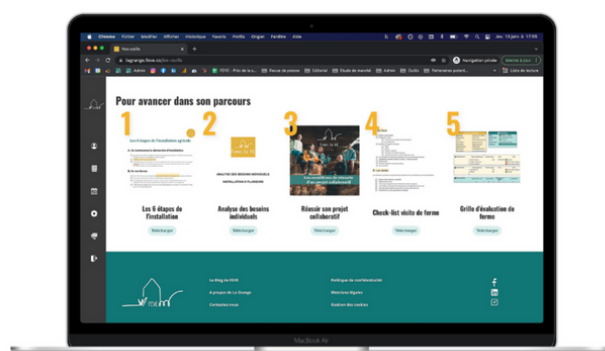
Découvrez nos guides, livres blancs, contenus éducatifs et ludiques pour avancer à votre rythme dans votre projet d'installation



REJOIGNEZ LA COMMUNAUTÉ

Discutez de vos projets, partagez vos expériences et rencontrez tous ceux qui font l'agro-écologie d'aujourd'hui et de demain

Rejoignez la communauté La Grange !



feve