

DDT 70 – Doctrine des logements de fonction
Document validé en CDPENAF du 19/01/2024

I. Préambule

Un projet de logement de fonction entre dans le cadre de l'application des articles **R-123-7 et L. 111-4 (2° alinéa)** du Code de l'urbanisme qui réserve les zones agricoles aux seules constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole.

Le cas échéant, il s'agit d'une autorisation délivrée à titre dérogatoire.

Le périmètre concerné par la présente doctrine couvre les communes de Haute-Saône soumises au Règlement National d'Urbanisme ainsi que celles possédant une carte communale.

Pour les communes couvertes par un document d'urbanisme (PLU ou PLUi), les dispositions spécifiques aux logements de fonction seront prévues dans les règlements des documents d'urbanisme, eux-mêmes validés en CDPENAF.

La doctrine n'a pas vocation à couvrir avec exhaustivité tous les cas susceptibles d'être présentés aux membres de la commission.

Les demandes seront présentées avec les justifications du pétitionnaire. L'avis sera délivré de façon collégiale après échanges entre l'ensemble des membres de la commission.

Peuvent être autorisées, les constructions à usage de logement de fonction **pour l'exploitation** lorsque la présence d'un exploitant est strictement indispensable à l'exercice de son activité.

II. Doctrine

1. Qu'est-ce qu'un logement de fonction ?

Un logement de fonction ou de gardiennage est une construction à destination agricole et à usage de logement.

2. Dans quels cas peut-on envisager la construction d'un logement de fonction ?

La nécessité du logement de fonction devra être justifiée par le pétitionnaire et liée à une activité d'élevage réelle et suffisante nécessitant une surveillance permanente et rapprochée, au moins pendant une période significative de l'année.

Il est précisé ici que la notion de surveillance s'accompagne nécessairement d'actes zootechniques.

Les bâtiments qui justifient le logement de fonction doivent être existants et, en cas de construction nouvelle, celle-ci doit être achevée (déclaration d'achèvement de travaux, photos du bâtiment ou tout autre élément prouvant la réalité des constructions) sauf exceptions à étudier au cas par cas.

3. Dans quels types d'élevage peut-on envisager la construction d'un logement de fonction ?

La création du logement de fonction pourra être envisagée pour les exploitations disposant de l'un des élevages suivants :

- un cheptel d'au moins 20 vaches laitières ou 40 vaches allaitantes,
ou
- un élevage d'au moins 50 brebis laitières ou 100 brebis allaitantes,
ou
- un élevage d'au moins 30 chèvres,
ou
- un élevage porcin naisseur-engraisseur d'au moins 20 truies,
ou
- un élevage équin d'au moins 20 poulinières.

La commission pourra étudier, au cas par cas, le lien de nécessité pour d'autres élevages ainsi que pour des exploitations en polyélevage.

4. Quel doit-être le statut de l'exploitant pour bénéficier d'un logement de fonction ?

Le pétitionnaire doit être exploitant agricole à titre principal, y compris en cas de double activité, en vue de bénéficier de l'aspect dérogoratoire au titre du Code de l'urbanisme lui permettant de construire un logement de fonction en zone agricole.

Une attestation MSA sera demandée pour justifier de l'importance de l'activité agricole.

5. Par qui peut être déposé le permis de construire ?

L'exploitant agricole souhaitant construire un bâtiment agricole à usage de logement de fonction sur son exploitation doit exercer une activité agricole au sens de l'article L 311-1 du Code rural et de la pêche maritime, significative et durable.

La demande concernée devra, préférentiellement, être formulée par la structure juridique portant l'exploitation.

Il pourra être admis que la demande soit formulée au nom de l'un des associés d'une exploitation à multiples associés sur justification ; cette demande devra être accompagnée d'un pacte de préférence établi devant notaire ou avocat octroyant une priorité d'acquisition à l'occasion de la vente du bien concerné à la société agricole en charge de la valorisation du site. Ce pacte de préférence devra être enregistré à la publicité foncière.

En cas de double activité, l'exploitant devra démontrer, grâce au cheptel de l'exploitation, la nécessité réelle et suffisante d'être présent à proximité du bâtiment d'élevage (cf point 3), en dehors des périodes d'exercice de son autre activité professionnelle.

Si l'exploitant qui occupe une habitation qui fait office de logement de fonction quitte l'exploitation agricole (départ en retraite, cession de l'exploitation, cession de parts sociales) et souhaite continuer à occuper le logement, un nouveau logement de fonction ne pourra pas être autorisé sur le site concerné.

L'activité du demandeur doit avoir commencé de façon effective.

Le demandeur ne doit pas être à moins de 5 ans de l'âge légal du départ à la **retraite**.

6. Combien de logements de fonction peut-on envisager pour une exploitation ?

Il pourrait être envisagé par la CDPENAF l'étude d'un second logement de fonction pour les élevages disposant de plusieurs sites si ces derniers sont significativement éloignés et répondent aux conditions des points 2 et 3.

Dans ce cas, les pétitionnaires devront apporter tous éléments justifiant cette demande.

7. Quelle acceptation des besoins en termes de surface du projet ?

7.1. Le terrain

La surface dédiée au logement ainsi que la surface de terrain associé devront être déterminées dans l'objectif d'une limitation de la consommation d'espace.

Sur notre territoire, il est considéré qu'une surface de 1 000 m² maximum (10 ares) respecte la notion de limitation de consommation d'espace et répond, en même temps, à un besoin de surface d'aisance.

7.2. Le logement

Pour le cas où une construction d'une surface de plancher serait supérieure à 130 m², une justification particulière devra être apportée sur les besoins.

8. À quelle distance maximale des bâtiments hébergeant le cheptel adulte (point 3), le logement doit-il être édifié ?

Afin de limiter le mitage de l'espace agricole le logement de fonction sera édifié à moins de 100 mètres du bâtiment principal accueillant le cheptel nécessitant une surveillance, sous réserve d'une visibilité suffisante sur ce site et dans la mesure du possible sur la même unité foncière, sauf s'il est démontré que la topographie du site ne permet en aucun cas cette implantation à moins de 100 mètres.

Dans ce dernier cas, la CDPENAF pourra étudier cette situation particulière.

9. Si le pétitionnaire dispose déjà d'un logement à proximité de l'exploitation, peut-il créer un logement de fonction ?

Pour le cas où le pétitionnaire, ou l'un de ses associés, disposerait d'un logement dont il est propriétaire occupant et situé à proximité du site principal de l'exploitation, la création d'un logement de fonction sera possible si le logement existant est situé à plus de 500 mètres (par voie carrossable).

Dans le cas contraire, le besoin de créer un logement de fonction sur site devra être objectivement démontré, et pourra être pris en compte dans certains cas exceptionnels.

Par ailleurs, dans le cas où le pétitionnaire serait propriétaire, à moins de 500 mètres (par voie carrossable) et dans le périmètre actuellement urbanisé de la commune, de parcelles ou de bâtiments qui pourraient satisfaire à la création d'un logement, ce dernier devra justifier les raisons pour lesquelles il ne les mobilise pas pour ce logement.

10. Dans quel cas est-il envisageable de faire bénéficier à un exploitant agricole de la création d'un nouveau logement de fonction ?

Une nouvelle autorisation pourra être instruite en CDPENAF si le logement devient inadapté à l'exploitant ou à un membre de sa famille, mais elle sera conditionnée à la démolition complète ou partielle du logement existant.

III. Modalités de la demande

Le demandeur devra démontrer :

1. la nécessité agricole du logement de fonction au regard de l'activité de l'exploitation,
2. qu'il est exploitant agricole à titre principal sur la structure, objet de la demande (par tous moyens : attestation MSA, avis d'imposition...),
3. la viabilité économique de l'exploitation,
4. la pérennité de la structure agricole dont il est le représentant.