

CONSTRUCTION EN ESPACE AGRICOLE, NATUREL OU FORESTIER



AUDE

Version validée le 29 avril 2015, consolidée le 02 février 2016

Document complet : <http://www.aude.gouv.fr/doctrine-pour-la-construction-en-zone-naturelle-a7752.html>

SOMMAIRE

PARTIE 1 DOCTRINE.....	3
1) Objectifs.....	3
2) Les notions essentielles.....	4
2.1) La Partie Actuellement Urbanisée (PAU).....	4
2.2) L'exploitation agricole et ses caractéristiques.....	7
Installation en agriculture et jeunes agriculteurs.....	7
Nécessité fonctionnelle et géographique.....	8
Présence permanente et rapprochée.....	8
Prolongement et diversification de l'activité agricole (L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime).....	9
2.3) Autres définitions.....	10
La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF).....	10
La Loi Littoral (L.121-8 et suivants CU).....	10
L'article L.111-4 1°) : La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales.....	10
3) Les projets de constructions.....	11
3.1) Le bâtiment agricole.....	12
3.2) Le logement.....	12
3.3) Le bâtiment de diversification dans une exploitation agricole.....	12
3.4) Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole.....	12
3.5) Quelques règles pour respecter au mieux la vocation agricole de la zone du projet.....	15
Règles applicables pour toutes les constructions.....	15
Règles applicables pour les constructions en lien avec une activité agricole.....	15
Autres réglementations.....	16
3.6) pour vous aider dans l'instruction des dossiers agricoles.....	16
4) Annexes (extraits, sources, contacts...).....	17
PARTIE 2 LA NOTICE AGRICOLE : LA PIÈCE NÉCESSAIRE À TOUT PROJET DE CONSTRUCTION DANS UN CADRE AGRICOLE.....	16

PARTIE 1

DOCTRINE

1) OBJECTIFS

La vocation première de l'agriculture est de répondre aux besoins alimentaires d'une population toujours en croissance. Sur nos territoires, l'agriculture a un rôle économique, social et environnemental de par son influence sur nos paysages et sur le triptyque « eau, sol, air ».

Pourtant, sur les dix dernières années, les zones urbaines construites (logements et zones d'activités) ont consommé environ 3 000ha de terres agricoles. Ce constat s'observe également au niveau national, où la surface équivalente à un département est artificialisée tous les 7 ans.

C'est pourquoi le maintien de l'agriculture et de son foncier est un axe majeur du Grenelle de l'Environnement, repris dans la Loi portant Engagement National pour l'Environnement et dans la Loi de Modernisation de l'Agriculture et de la Pêche, qui fixe comme objectif de réduire de 50 % le rythme de consommation des espaces agricoles d'ici 2020.

Plus récemment, les lois pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové et d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt ré-affirment cet enjeu, notamment par le renforcement de la Commission Départementale de Consommation d'Espace Agricole et des règles de planification.

En effet, mieux gérer l'espace induit et atteindre l'objectif de réduction de la consommation d'espaces nécessite de densifier et d'éviter l'étalement urbain.

L'enjeu de la préservation des terres agricoles passe par la recherche de formes urbaines économes en espace et l'insertion paysagère, et s'accompagne souvent d'une meilleure prise en compte des aspects environnementaux du territoire. La gestion des transports et des facteurs bioclimatiques et thermiques doit répondre aux enjeux de la transition énergétique.

Il convient de souligner que la préservation des espaces agricoles passe par la conservation et le maintien d'une agriculture sur notre territoire, qui respecte la triple performance sociale, économique et environnementale.

Cette doctrine vise à permettre l'installation de nouveaux exploitants agricoles dans le respect de ces principes de préservation.

Dans ce contexte, le présent document regroupe les règles fondamentales pour la construction dans les espaces agricoles, naturels ou forestiers.

Cette logique se décline au niveau du projet dont il est primordial d'établir au plus tôt la pertinence. Chaque construction doit pouvoir justifier de sa stricte nécessité. La compréhension et l'intégration des enjeux stratégiques doivent dicter le choix de la conception et de l'implantation.

Afin de vous aider dans l'application de ces principes, des professionnels sont là pour vous accompagner : la Chambre d'Agriculture, le CAUE et la DDTM peuvent être consultés dès l'amorce du projet.

2) LES NOTIONS ESSENTIELLES

2.1) La Partie Actuellement Urbanisée (PAU)

Dans les communes non couvertes par un document d'urbanisme, les zones constructibles sont limitées aux parties actuellement urbanisées (PAU) de la commune. La notion de PAU se retrouve dans le code de l'urbanisme aux articles : le L.111-4 et L.122-5 pour les communes concernées par le Loi Montagne. Le législateur n'a cependant pas donné de définition précise.

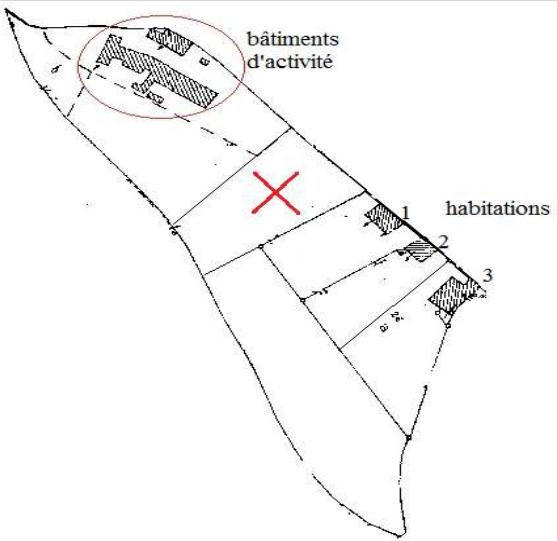

Il faut donc définir comment est délimité la PAU afin de limiter la constructibilité à celle-ci et ainsi répondre aux objectifs suivants :

- lutter contre l'habitat dispersé et l'urbanisation diffuse,
- préserver au maximum les espaces naturels, agricoles et forestiers,
- utiliser les sols de manière rationnelle et économe,
- veiller à la gestion économe des finances publiques.

Un projet de construction en désaccord avec un de ces objectifs n'est pas conforme au code de l'urbanisme.

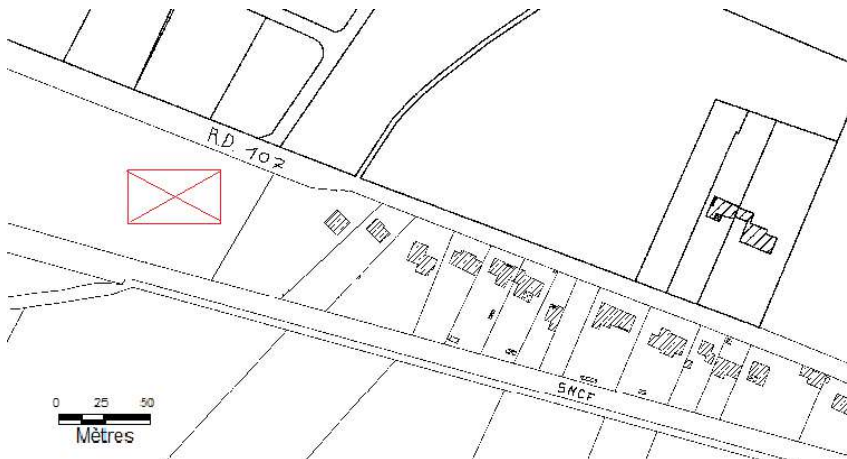
La définition de la PAU émane d'un faisceau d'indices

- Tout projet doit être implanté en continuité directe de plusieurs autres habitations.
- La PAU s'apprécie donc par les critères cumulatifs suivants :
 - 1) Un minimum de 4 habitations regroupées est nécessaire. Les constructions non destinées au logement ainsi que les projets de constructions (autorisés ou non) ne sont pas pris en compte.
 - 2) Les habitations sont situées dans un rayon de 50 m deux-à-deux.

 <p>Le diagramme illustre un terrain isolé. En haut à gauche, un cercle rouge encadre deux bâtiments d'activité. À droite, trois habitations sont numérotées 1, 2 et 3. Une croix rouge est tracée sur le terrain, indiquant qu'il ne constitue pas une PAU.</p>	 <p>Le diagramme illustre un îlot de plus de 4 habitations regroupées. Les habitations sont numérotées 570, 571, 572, 573, 574, 575, 576, 577, 578. Le terrain est entouré d'autres habitations et d'infrastructures comme la Gare, la Route, la Résidence et le Chemin.</p>
<p>Ce terrain contient seulement 3 habitations et des bâtiments d'activités. Cet îlot ne constitue pas une PAU et la parcelle marquée d'une croix n'est pas constructible.</p>	<p>Cette parcelle est située dans un îlot de plus de 4 habitations existantes, regroupées dans un rayon de 50 m deux-à-deux.</p> <p>=> PAU</p>

3) Les critères suivants sont rédhibitoires à la limite de la PAU :

x absence de deux habitations à moins de 50 m d'un projet de construction,



Une nouvelle maison à l'emplacement de la croix ne pourrait pas être à moins de 50 m de 2 autres maisons.

=> hors PAU



x présence d'une grande unité naturelle, agricole ou forestière,



Une extension de l'urbanisation sur cette grande parcelle agricole serait dommageable pour l'agriculture.

=> hors PAU



x présence d'une zone de risques,

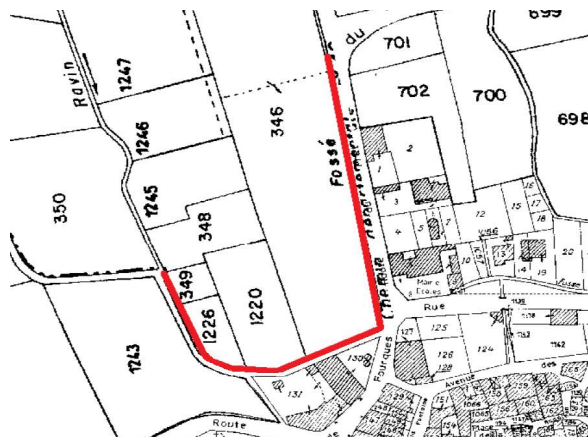


Ces bois sont soumis au risque feu de forêt.

=> hors PAU

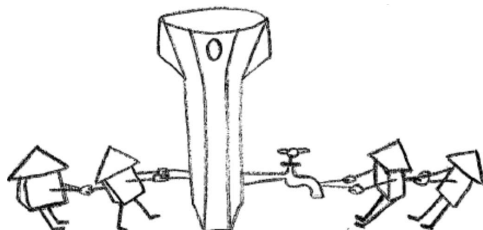


x présence d'une limite naturelle ou artificielle (cours d'eau, bois, voie...),



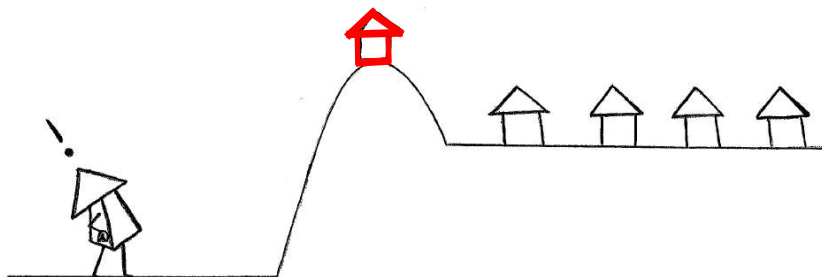
Les routes séparent les parcelles des constructions avoisinantes.
=> hors PAU

x absence de réseaux publics,



Les habitations doivent être desservies par un réseau de distribution d'eau potable sous pression raccordé aux réseaux publics.
Les terrains non raccordés sont hors PAU.

x présence d'une topographie particulière (insertion dans l'environnement).



Une nouvelle construction sur le sommet aurait un fort impact paysager.
=> hors PAU

- Sans négliger les objectifs du L.111-4 du code de l'urbanisme, le nombre d'habitations et leur distance peuvent être légèrement adaptés, notamment pour tenir compte de la :
 - ✓ présence de constructions contiguës ou autour du terrain du projet,
 - ✓ présence proche d'un centre-bourg,
 - ✓ présence d'une topographie particulière ou de risques.

NB : Indépendamment des critères ci-dessus, le respect des distances imposées par la règle de réciprocité¹ peut limiter la PAU.

¹ L'article L.111-3 du code rural et de la pêche maritime précise que les dispositions réglementaires imposant des distances minimales à l'implantation des bâtiments agricoles vis-à-vis des constructions occupées par des tiers doivent être également respectées réciproquement pour l'implantation des constructions des tiers vis-à-vis des bâtiments agricoles.

2.2) L'exploitation agricole et ses caractéristiques

Est qualifié d'exploitation agricole l'ensemble des unités de production mises en valeur, directement ou indirectement, par la même personne, quels qu'en soient le statut, la forme ou le mode d'organisation juridique, dont les activités sont mentionnées à l'article L.331-1².

Quelles conséquences en matière de construction ?

La nécessité d'une construction est notamment liée à la réalité et à l'activité de l'exploitation. Les principaux critères d'évaluation de la consistance de l'exploitation sont sa dimension, son chiffre d'affaire³ et le temps de travail consacré par l'exploitant.

Une exploitation dont l'activité est ainsi établie peut généralement justifier de la nécessité d'une construction.

Dans le cas contraire, seules les constructions permettant de consolider ou de développer l'activité agricole sont admises.

Pour information :

- Dans le cas où l'exploitation serait le résultat de la réunion de deux ou plusieurs exploitations préexistantes (GAEC, EARL, SCEA, GFA ou autres sociétés), le terme exploitation s'applique à la totalitéArticle⁴.
- Le statut de l'exploitation dépend de sa gestion. Celle-ci peut être assurée par une personne physique (exploitation individuelle) ou morale (EARL, GAEC, SCEA, SARL...). L'attestation d'affiliation à la Mutualité Sociale Agricole (et pour les sociétés l'extrait du K BIS précisent ces informations.

Une attestation d'affiliation à la MSA ainsi qu'un prévisionnel économique doivent être joints à la demande d'autorisation d'urbanisme afin de vérifier ces critères.

Installation en agriculture et jeunes agriculteurs

Un agriculteur qui crée ou reprend une exploitation peut obtenir la qualification de « jeune agriculteur » afin d'obtenir une aide financière à l'installation. Cette qualification, non obligatoire pour s'installer, est notamment liée à l'âge et à la capacité professionnelle agricole (diplôme et plan de professionnalisation personnalisé avec une validation préfectorale)⁵.

=> Pour un agriculteur en cours d'installation (jeune agriculteur ou pas), les droits à construire sont liés à l'existence effective d'une activité⁶.

=> *Pour pouvoir construire un logement, l'activité doit être existante et constatée.*

Les candidats à une aide à l'installation qui ont un projet de construction doivent préalablement déposer une demande de certificat d'urbanisme opérationnel. Cette demande doit avoir été accordée pour que le dossier puisse obtenir un avis favorable à l'instruction du dossier d'aide à l'installation.

² Article L.331-1-1 du code rural et de la pêche maritime, modifié par la Loi d'Avenir pour l'Agriculture, l'Alimentation et la Forêt

³ Jugement du Conseil d'état n° 334424

⁴ Article L.331-1 du code rural et de la pêche maritime

⁵ Article D.343-4 et suivants du code rural et de la pêche maritime

⁶ Décision du Conseil d'État n° 261171

Nécessité fonctionnelle et géographique⁷

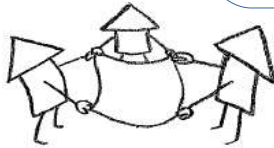


Pour autoriser un bâtiment, il doit être démontré que le projet est nécessaire à l'exploitation agricole.

La nécessité fonctionnelle et géographique d'une construction s'établit donc en comparant son usage à :

- l'activité actuelle et projetée de l'exploitation,
- les autres constructions et terrains appartenant à l'exploitation.

L'absence et/ou l'éloignement de la construction handicaperait le fonctionnement normal de l'exploitation.



Exemples de constructions potentiellement nécessaires :

- bâtiments nécessaires à l'activité agricole et à l'élevage : serres, silos, hangars, granges, stabulations, bergerie, tunnels (serres d'élevage)...
- bâtiments dans le prolongement de l'activité agricole : caves particulières, locaux de transformation, de vente à la ferme...
- locaux d'habitation liés à ces exploitations : logements de l'exploitant ou de ses employés, à condition que soit établie la nécessité d'une présence permanente et rapprochée.

Exemples de constructions non nécessaires :

- local artisanal ou industriel exclusivement de transformation agroalimentaire,
- laboratoire de recherche pour l'industrie agroalimentaire,
- édifice hôtelier⁸.

Présence permanente et rapprochée⁹



L'habitation doit être destinée à une personne dont la présence rapprochée et permanente une partie importante de l'année est indispensable au fonctionnement de l'exploitation.

La nécessité d'habiter sur place doit être justifiée par des contraintes fortes et permanentes de présence.

Pour information :

La nécessité d'une présence permanente et rapprochée afin de surveiller du matériel ou des stocks est rejetée par plusieurs jurisprudences. L'impossibilité de la mise en place d'un autre moyen de lutte contre le vol doit être prouvée. En outre, cet argument seul est insuffisant¹⁰.

La Chambre d'agriculture se tient à disposition du service instructeur pour un avis sur les demandes d'autorisations d'urbanisme.

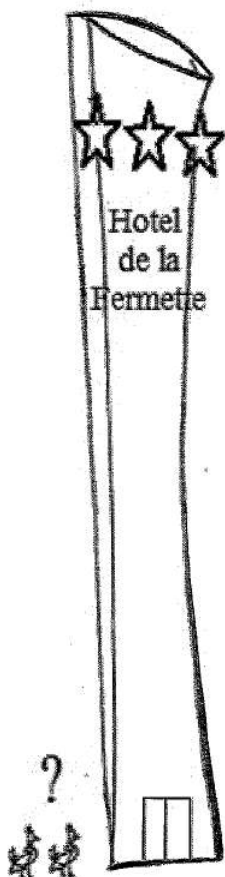
⁷ Journal officiel du Sénat, question écrite n° 21736

⁸ Voir Prolongement et diversification de l'activité agricole

⁹ Journal officiel de l'Assemblée Nationale, question écrite n° 15093

¹⁰ Décision du Conseil d'État n° 348328

Prolongement et diversification de l'activité agricole (L.311-1 du Code rural et de la pêche maritime)



Deux catégories d'activités sont directement ou indirectement liées à une exploitation :

- les activités de production : la production de produits du sol, de l'élevage et de la pêche, la première transformation de ces produits ainsi que leur vente.
- les activités de diversification dans le prolongement de l'exploitation (tables d'hôtes, visites pédagogiques) ou ayant pour support l'exploitation (chambres d'hôtes, camping à la ferme, ferme pédagogique notamment)¹¹.

Les activités de diversification relèvent de l'activité agricole et sont donc admises en zones agricoles et naturelles à condition qu'elles :

- soient exercées sur une véritable exploitation agricole (production animale, production végétale...),
- produisent des revenus accessoires¹¹, c'est-à-dire inférieurs à 30 % du chiffre d'affaire¹².

Exemples :

- gîte rural
- chambre d'hôte
- camping à la ferme
- ferme pédagogique
- plus généralement : structures d'accueil touristique permettant d'effectuer des locations de logement en meublé, des prestations d'hébergement en plein air, des prestations de loisirs ou des prestations de restauration dont les produits utilisés proviennent en grande partie directement de l'exploitation¹³.

Exemples de constructions nouvelles admises pour leur lien avec l'activité agricole:

- local de vente des produits de l'exploitation
- aire de lavage d'engins agricoles¹⁴ (selon le cas, ces installations peuvent être considérées incompatibles avec le voisinage des zones habitées, ou relevant d'un service public ou d'intérêt collectif)

2.3) Autres définitions

La Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (CDPENAF)

La CDPENAF a pour objectif de lutter contre la régression des espaces naturels, forestiers, agricoles ou à vocation agricole.

Elle émet des avis sur les documents d'urbanisme et sur les autorisations d'urbanisme (dès le CU opérationnel) pour tout projet consommateur d'espace :

- projet consommateur d'espace agricole situé en dehors de la PAU ;
- avis conforme sur les projets autorisés par délibération du conseil municipal, en dehors de la PAU ;
- projets photovoltaïques au sol ;
- tout projet particulier consommateur d'espace.

11 Circulaire DGPAAT/SDEA/c2010-3065 du 22 juin 2010

12 Article 75 du code général des impôts. Les produits d'activités telles que production d'électricité photovoltaïque ou éolienne ne sont pas pris en compte.

13 Article D.722-4 du code rural et de la pêche maritime

14 Ces installations peuvent être soumises à une autorisation d'urbanisme, en fonction de leur dimension.

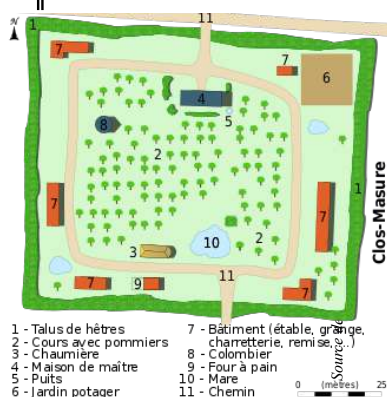
La Loi Littoral (L.121-8 CU et suivants)

L'article L.121-10 du code de l'urbanisme impose qu'en dehors des zones urbaines définies au POS-PLU, des espaces proches du rivage, et des espaces remarquables, les seules constructions agricoles ou forestières admises sont celles qui sont incompatibles avec le voisinage des zones habitées. Elles doivent répondre aux mêmes conditions de nécessité que les autres constructions agricoles et ne pas porter atteinte à l'environnement et au paysage.

L'incompatibilité s'entend par la nature (nuisances liées à l'usage...) ou les caractéristiques (dimensions, aspect...) du bâtiment.

L'impact du projet sur l'environnement et les paysages et les mesures compensatoires prévues le cas échéant doivent donc être décrits dans la demande d'autorisation d'urbanisme. Une autorisation préfectorale est rendue après avis de la Commission départementale de la nature, des paysages et des sites (CDNPS).

L'article L.111-4 1°) : La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales



Cet article vise essentiellement à autoriser les constructions destinées à l'habitation et qui seraient comprises dans des enceintes agricoles comparables aux « clos-masures » du pays de Caux.

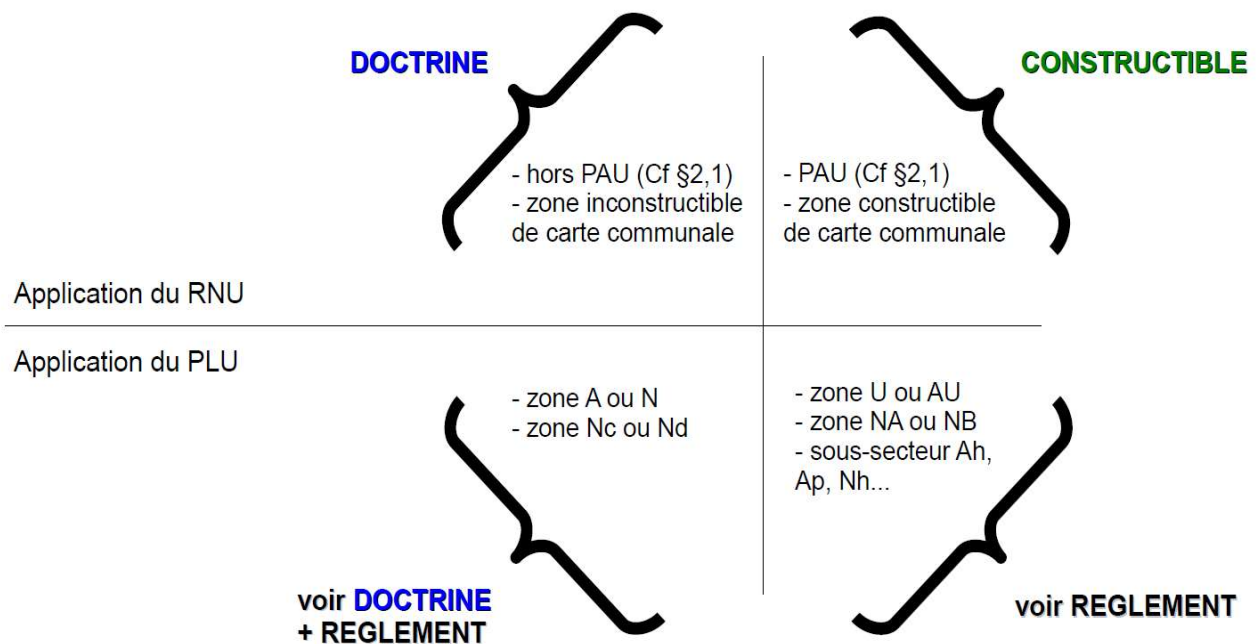
Ainsi, l'autorisation de construire pourra-t-elle être délivrée si le bâti se caractérise par la présence de plusieurs bâtiments formant une cour intérieure de nature à créer une impression d'espace clos délimitant un périmètre.¹⁵

3) LES PROJETS DE CONSTRUCTIONS

Ce chapitre expose les conditions à respecter pour construire :

- dans une commune non couverte par un document d'urbanisme (et en dehors de la PAU*),
- dans la zone inconstructible définie dans une carte communale,
- dans les zones agricoles ou naturelles d'un POS-PLU.

Constructibilité en espace agricole ou naturel, en fonction de la réglementation locale



Les demandes d'autorisations projetées dans le cadre d'une exploitation agricole* doivent contenir la **notice de renseignements complémentaires pour une construction agricole** (Voir Partie 2). Cette notice comprend les éléments permettant de s'assurer du respect des conditions définies ci-après. Le tronc commun est à compléter dans tous les cas. L'annexe économique doit être choisie et remplie en fonction du projet.



* Les mots ou expressions suivis d'un astérisque sont définis dans le chapitre 2.

3.1) Le bâtiment agricole

L'implantation d'un bâtiment agricole doit répondre à une nécessité fonctionnelle et géographique*.

3.2) Le logement

L'implantation d'un logement doit répondre à des nécessités fonctionnelle et géographique* ainsi qu'à la nécessité d'une présence permanente et rapprochée* sur au moins une partie de l'année.

La nécessité d'une présence permanente et rapprochée* dépend simultanément de :

- l'importance de l'exploitation,
- la nature de l'activité,
- l'efficacité de l'activité.

Pour information :

Un logement ne pourra pas être autorisé avant que l'exploitation* soit en activité, quand bien même la présence permanente et rapprochée* serait justifiée par l'activité prévue. Un phasage temporel des autorisations est nécessaire.

3.3) Le bâtiment de diversification dans une exploitation agricole

La jurisprudence apporte des précisions sur la notion de nécessité d'un bâtiment de diversification.

En dépit du lien avec une activité agricole et avec une exploitation agricole, ces activités ne sont pas nécessaires au fonctionnement d'une exploitation agricole¹⁶. La condition de nécessité fonctionnelle* pour ce type de constructions ne peut pas être respectée¹⁷.

=> Ce type d'activité est autorisé dans les bâtiments existants, mais les constructions nouvelles pour les activités de diversification ne sont pas possibles.

3.4) Les constructions et installations non nécessaires à l'activité agricole

Les constructions non nécessaires à l'exploitation agricole admises diffèrent selon le document d'urbanisme de la commune. Elles doivent être compatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière sur le terrain sur lequel elles sont implantées.

A noter que la reconstruction à l'identique d'un bâtiment (agricole ou pas) détruit ou démoli depuis moins de dix ans, ou la restauration d'un bâtiment dont il reste l'essentiel des murs porteurs, sont toujours possibles (sauf dispositions contraires du document d'urbanisme, du PPRN ou du RSD)¹⁸.

Exemples de constructions non nécessaires à une activité agricole :

- piscines
- constructions légères (notamment box à cheval hors activité agricole¹⁹, abris de jardins...)

16 Décision du Conseil d'État n° 282398

17 La Décision du Conseil d'État n° 282398 confirme que l'utilité économique de l'activité n'entre pas en ligne de compte.

18 Articles L.111-15 et L.111-23 du code de l'urbanisme et Journal officiel du Sénat, question écrite n° 22388

19 Journal officiel du Sénat, question écrite n° 01957



**TRAVAUX AUTORISÉS, NON NÉCESSAIRES À L'EXPLOITATION AGRICOLE,
sous réserve de la compatibilité avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière
et/ou de ne pas compromettre la qualité paysagère du site.**

en absence de document d'urbanisme (L.111-4)	en zone inconstructible de carte communale (R.161-4)
<ul style="list-style-type: none"> - La construction de bâtiments nouveaux à usage d'habitation à l'intérieur du périmètre regroupant les bâtiments d'une ancienne exploitation agricole, dans le respect des traditions architecturales locales. - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'aires d'accueil ou de terrains de passage des gens du voyage. - Les constructions et installations nécessaires à la réalisation d'opérations d'intérêt national. - Les constructions ou installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées (et extension mesurée de l'existant) - Les exceptions justifiées par l'intérêt communal. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions nécessaires à l'exploitation forestière.
<ul style="list-style-type: none"> - Les travaux sur constructions existantes : adaptation, changement de destination, réfection, extension ; selon la jurisprudence cette dernière doit rester mesurée. Ces travaux ne nécessitent pas d'être exploitant, ni de lien avec l'activité agricole, ni de présence permanente et rapprochée. - Les constructions et installations nécessaires à la mise en valeur des ressources naturelles. - Les constructions nécessaires à des équipements collectifs. 	

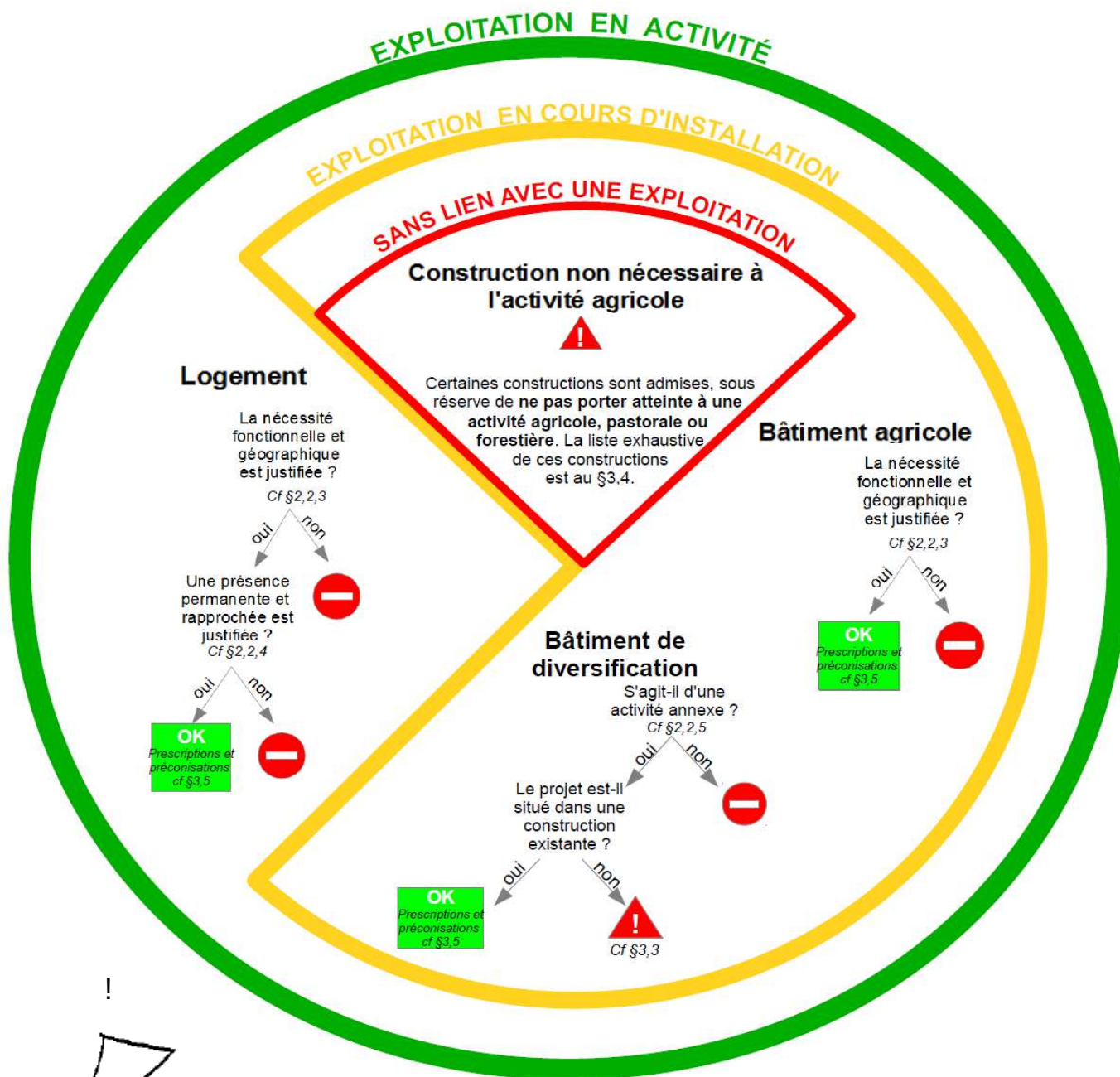
en zone N, NC ou ND sous réserve du règlement du PLU-POS (L.151-11 / R.151.25)	en zone A, NC ou ND sous réserve du règlement du PLU-POS (L.151-11 / R.151-23)
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation forestière. 	
<ul style="list-style-type: none"> - Les constructions et installations nécessaires au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées au titre de l'article L.525-1 du code rural et de la pêche maritime. - Les constructions et installations nécessaires à des équipements collectifs. - L'adaptation ou la réfection. - Les extensions et annexes aux bâtiments d'habitation existants. - Le règlement peut désigner les bâtiments qui peuvent faire l'objet d'un changement de destination. - Le règlement peut, à titre exceptionnel, délimiter des secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées dans lesquels peuvent être autorisés des constructions, des aires d'accueil et des terrains familiaux locatifs destinés à l'habitat des gens du voyage et des résidences démontables constituant l'habitat permanent de leurs utilisateurs. 	

En zone de montagne, peuvent également être autorisés sous conditions (L.122-11) :

- les équipements sportifs liés notamment à la pratique du ski et de la randonnée, la restauration ou la reconstruction d'anciens chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive, ainsi que les extensions limitées de chalets d'alpage ou de bâtiments d'estive existants lorsque la destination est liée à une activité professionnelle saisonnière.

Toutes les constructions doivent être réalisées en continuité de l'urbanisation existante, ou dans les zones prévues par le PLU ou la carte communale.

**Constructibilité en espace agricole ou naturel,
en fonction du projet**



Les définitions sont au chapitre 2.2.
Les prescriptions et préconisations sont au chapitre 3.5.

3.5) Quelques règles pour respecter au mieux la vocation agricole de la zone du projet

Règles applicables pour toutes les constructions

Les installations de production d'énergie renouvelable au sol sont des constructions au sens du code de l'urbanisme et sont notamment concernées par les critères suivants.

- Le projet doit être en priorité installé sur des terrains anthropisés, ou sans activité agricole.
- Les parcelles valorisées (déclaration à la PAC, irriguées ou irrigables...) ou de qualité (zonages de qualités IGP, AOP...) sont à éviter.
- Le projet ne doit pas déstructurer le parcellaire d'une exploitation et encore moins compromettre la viabilité de l'exploitation.
- Dans le cas d'un projet sur des terres agricoles, une approche collective mettant en jeu plusieurs exploitants est à privilégier.
- Le projet peut prévoir des mesures compensatoires. Le pâturage d'ovins sous les panneaux solaires n'est pas une mesure suffisante pour permettre l'installation.

Règles applicables pour les constructions en lien avec une activité agricole

- Les caractéristiques d'une construction sont liées à sa fonction, vis-à-vis des caractéristiques de l'exploitation. La dimension d'un bâtiment, son implantation, l'emplacement des ouvertures... doivent être dictés par la stricte nécessité²⁰.
- L'environnement agricole doit être préservé du mitage. Pour cela, les bâtiments doivent être regroupés en un ensemble cohérent.
- Le regroupement avec le bâti existant, quand c'est possible, constitue la règle générale. La notion de regroupement est définie dans le chapitre PAU par une distance de 50 mètres. Néanmoins, chaque cas doit être étudié individuellement avec la prise en compte notamment, en plus des impossibilités techniques (topographie, impossibilité de terrassement, éléments qu'on ne peut supprimer comme des haies ou des murets), l'incompatibilité avec les pratiques agricoles (par exemple ne pas implanter une construction sur un terrain exploité ou sur des parcours quand c'est possible). La justification du choix de la parcelle au regard de ces éléments doit apparaître dans la notice agricole.
- L'intégration fonctionnelle et esthétique dans l'environnement impose un traitement paysager. Dans le respect des conditions précédentes, l'implantation de la construction est réfléchie notamment en fonction de la topographie, du parcellaire (temps de trajet, accès aux réseaux, voies...) de la végétation (arbres isolés, haies champêtres...) et de la ventilation (conforts olfactif et climatique).
- Afin de s'assurer de la faisabilité du projet, il est conseillé de demander un certificat d'urbanisme opérationnel avant de demander un permis. La demande de CUB doit être complétée de la notice agricole et des justificatifs.

Autres réglementations

La présente doctrine ne saurait se substituer à l'ensemble des réglementations. Le constructeur devra être vigilant au respect des autres normes et règles à croiser avec l'autorisation d'urbanisme. Des compléments d'informations sont disponibles sur le site internet des services de l'état dans l'Aude.

Devront notamment être prises en compte les règles concernant :

- les risques (présence d'un plan de prévention de risque naturel ou technologique)
- les distances de protection (se référer au Règlement Sanitaire Départemental et au Code de l'environnement pour les Installations Classées au titre de la Protection de l'Environnement)
- les établissements recevant du public
- la sécurité contre les incendies
- la préservation de l'environnement et des paysages
- la protection du patrimoine (monuments et sites classés...)
- ...

3.6) Pour vous aider dans l'instruction des dossiers agricoles

La Chambre d'Agriculture propose une aide au montage des dossiers. Elle se tient à disposition des services instructeurs des autorisations d'urbanisme pour leur apporter ses compétences et connaissances en matière d'agriculture.