

PARCOURS à la CONSTRUCTION AGRICOLE

Hérault

*Groupe de travail
Urbanisme & Agriculture*

Novembre 2005



INTRODUCTION

Le solde migratoire de l'Hérault est très largement positif et correspond à l'un des plus importants de France, avec plus de 15 000 nouveaux habitants par an. Cet afflux massif s'accompagne d'une croissance galopante des zones urbaines qui se fait souvent au détriment des espaces naturels et plus particulièrement des zones agricoles. La superficie agricole du département a diminué de presque 10 000 ha en 15 ans (de 1988 à 2003). En 2006, elle représentait plus de 207 000 ha dont près de la moitié en vignes.

Un étalement urbain anarchique et un mitage démesuré peuvent compromettre les équilibres nécessaires en terme d'activité et d'économie agricole et porter atteinte à l'intégrité des paysages, facteurs d'attractivité, de développement touristique et également cadre de vie recherché par les urbains. Les exploitations agricoles existantes et celles qui se créent peuvent avoir besoin de bâtiments afin de s'adapter à l'évolution technique, économique et réglementaire de leur activité.

Il s'agit de répondre à ce besoin en respectant un principe de gestion économe de l'espace qui impose de stopper le mitage des zones agricoles et dans le souci d'une intégration paysagère réussie. Certains élus sont parfois confrontés à de multiples demandes de construction en zone agricole et souhaitent une définition plus claire de l'activité agricole et de la notion de " nécessaire à l'activité agricole ".

Le présent document est le fruit d'une réflexion partenariale d'un groupe de travail constitué des services de l'État, des Organisations Professionnelles Agricoles, de la SAFER, de l'Association des Maires et du Conseil Général. Il constitue le premier document formalisé par ce groupe. Il a fait en 2010 l'objet d'une actualisation.

Ce document a pour objectif d'apporter des réponses concrètes à la question de la construction en zone agricole dans le domaine du droit à construire. Il est plus spécialement destiné aux élus et techniciens des communes et des Établissements Publics de Coopération Intercommunale chargés de la gestion du droit à construire, ainsi qu'aux agriculteurs et ruraux souhaitant réaliser une construction en zone agricole. Il est un document d'appui et de conseil et intervient en complément des documents d'urbanisme. Avant tout projet de construction en zone agricole, la consultation des documents d'urbanisme existants et notamment des règlements de la zone A demeure impérative. Le règlement de la zone A peut, sur certains points, s'avérer plus restrictif que les conditions définies dans les fiches suivantes.

LES REGIMES D'AUTORISATION AU TITRE DU DROIT DES SOLS

Une réforme majeure du permis de construire et des autorisations d'urbanisme est entrée en vigueur le 1er octobre 2007.

Les objectifs de la réforme

Clarifier le Code de l'urbanisme :

- Rendre le Code de l'urbanisme plus lisible
- Regrouper les autorisations d'urbanisme et les procédures
- Unifier les règles d'instruction et les règles de fond

Améliorer la qualité du service rendu aux usagers et aux élus :

- Définir de façon précise et exhaustive le contenu du dossier
- Garantir les délais

Préciser les responsabilités respectives de l'autorité qui délivre le permis et des autres acteurs (constructeurs, architectes...) de façon à limiter l'insécurité juridique :

- Les vérifications
 - Propriété du terrain
 - Respect de certaines normes techniques : les études
 - Plans intérieurs et surface
- L'achèvement et la conformité des travaux

Des autorisations moins nombreuses

- 3 permis remplacent 11 régimes d'autorisation
 - Le permis de construire
 - Le permis d'aménager
 - Le permis de démolir
- 1 régime déclaratif remplace 4 régimes de déclaration
 - La déclaration préalable

SOMMAIRE

Introduction

Rappel sur les principes de la planification territoriale

1. Les constructions autorisées en zone agricole
2. L'exploitation agricole
3. Les constructions agricoles : règles générales
4. Les hangars et bâtiments de stockage
5. Les caves particulières
6. Les serres horticoles
7. Les bâtiments d'élevage
8. Les bâtiments d'agritourisme
9. Les habitations et logements de salariés
10. Le changement de destination des bâtiments agricoles
11. L'extension et l'équipement des bâtiments agricoles
12. Les constructions de loisirs
13. Les constructions dans les communes littorales et de montagne
14. Le circuit administratif du permis de construire

Annexes

Les partenaires

Notices :

- Exploitation existante
- Création de cave particulière
- Création d'exploitation d'élevage
- Création d'exploitation de production végétale
- Création d'activités équestres

Récapitulatif des formalités administratives concernant la construction

Glossaire

RAPPEL SUR LES PRINCIPES DE LA PLANIFICATION TERRITORIALE

Les documents d'urbanisme : une démarche de projet

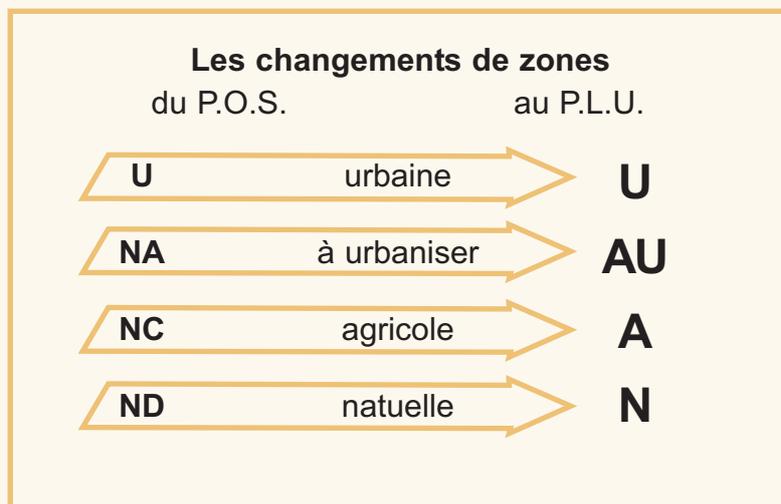
La planification territoriale, sous les nouvelles formes définies par la loi Solidarité et Renouveau Urbain (loi S.R.U.), permet d'associer d'avantage les acteurs socio-économiques aux réflexions liées aux projets de territoire. Il est important que le monde agricole soit partie prenante de la rédaction des Projets d'Aménagement et de Développement Durable élaborés à l'occasion de la mise en place des documents d'urbanisme et des règlements de zones qui en découlent.

Le Schéma de COhérence Territoriale (SCOT)

Le SCOT est un document de planification stratégique à l'échelle de plusieurs communes qui doit répondre à plusieurs ambitions. Parmi celles qui concernent la problématique des espaces ruraux et du développement urbain, il doit contribuer à gérer l'espace de façon économe, il doit préciser les espaces à protéger et définir les principes de développement retenus pour les espaces péri-urbains. Il s'impose aux PLU.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) et la Carte communale

Le Plan Local d'Urbanisme (qui remplace le Plan d'Occupation des Sols) permet à la fois de définir le projet général de développement de la commune et de préciser le droit du sol. Cet outil doit donner les limites du droit à construire. Au niveau agricole, c'est à l'échelle du Projet d'Aménagement et de Développement Durable que doivent être confrontés les enjeux de développement urbain, de protection et de développement de l'agriculture, de protection des espaces naturels. Il doit concrètement estimer les besoins de consommation d'espaces agricoles en fonction de l'évolution démographique de la commune à échéance d'une dizaine d'années. Un règlement définit le droit à la construction dans chaque zone.



Une carte communale est un document d'urbanisme dans lequel s'applique le Règlement National d'Urbanisme. Il délimite les secteurs constructibles et naturels. Dans ces derniers, l'activité agricole doit y être préservée. Seules les constructions ou installations nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière peuvent être autorisées ;

Le Règlement National d'Urbanisme (R.N.U.)

L'article L.111-1-2 du Code de l'urbanisme indique qu'en l'absence de Plan Local d'Urbanisme ou de Carte communale opposable aux tiers, seuls sont autorisés, en dehors des parties actuellement urbanisées de la commune :

L'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes ou 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 l'exploitation agricole ;

Les constructions et installations incompatibles avec le voisinage des zones habitées et l'extension mesurée des constructions et installations existantes ;

Les constructions ou installations, sur délibération motivée du Conseil Municipal, si celui-ci considère que l'intérêt de la commune, en particulier pour éviter une diminution de la population communale, le justifie (...)

Les Plans de Prévention des Risques - Les sites classés

Les Plans de Prévention des Risques sont des documents établis à l'échelle communale, qui déterminent les contraintes liées aux risques aux personnes. Ils doivent être annexés aux PLU et s'imposent aux permis de construire.

Pour les zones agricoles, ces documents concernent principalement les risques naturels tels que l'inondation (PPRI), l'incendie de forêt (PPRIF) ou le mouvement de terrain (PPRMT). Les zones rouges (très exposées) des PPR sont inconstructibles, sauf parfois pour certains travaux n'aggravant pas le risque : réfections, réparations si la cause du sinistre n'est pas la cause du classement en zone rouge, extension mesurée et sous conditions des bâtiments d'exploitation agricole.

Les sites classés pour des motifs patrimoniaux ou paysagers font l'objet de prescriptions particulières ou d'interdiction en terme de construction. Le zonage de ces sites est annexé aux documents d'urbanisme.



1 - CONSTRUCTIONS AUTORISÉES EN ZONE AGRICOLE - NC ou A

Cette fiche a pour objectif de fixer le cadre général de l'instruction des demandes de permis de construire en zone agricole. La philosophie qui dicte l'instruction est **la nécessité d'implanter des exploitations viables et pérennes**. Pour des renseignements plus précis, il est nécessaire de consulter les fiches spécifiques à chaque type de bâtiment.

La construction en zone agricole

Le Code de l'Urbanisme définit précisément la zone agricole.

" Les zones agricoles sont dites "zones A". Peuvent être classés en zone agricole les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone A.

Est également autorisé, en application du 2° de l'article R. 123-12, le changement de destination des bâtiments agricoles identifiés dans les documents graphiques du règlement. "

Le classement en zone agricole est donc strictement réservé aux espaces de production agricole en général (végétale ou animale). De même, les terres en friches, même depuis de longue date, peuvent être classées en zone agricole (car elles gardent un potentiel agricole). Cette définition induit les conséquences suivantes :

- La zone A est une véritable zone d'activités de production, pourvue de bâtiments nécessaires à l'exploitation.

- La zone A, reconnue pour la valeur agricole des terres, n'est ni un espace relictuel consécutif à des prélèvements urbains, ni une réserve foncière disponible en attente d'affectation future, ni une zone " fourre-tout ". Elle ne doit pas supporter d'autres types d'activités et installations telles que aires de loisirs, locaux de stockage et de vente, dépôts non agricoles, stockages de déchets, activités de gardiennage...

Le droit à construire

Le droit à construire n'est pas attaché à la personne mais à la parcelle. En conséquence, l'affiliation à la Mutualité Sociale Agricole (MSA) est une condition nécessaire mais pas suffisante pour l'obtention d'un permis de construire.

Le pétitionnaire doit donc obligatoirement démontrer que la construction qu'il envisage sur cette parcelle est absolument nécessaire pour exercer son activité agricole sur ce site.

Exemple: *La mise en valeur d'un îlot de 8ha de vignes peut justifier la construction d'un hangar agricole. Une exploitation de 300 ovins peut justifier un logement car les agnelages imposent une présence continue de l'exploitant. Une cave particulière (250hl) peut également justifier un logement pour le suivi de la vinification. En revanche, la demande de permis de construire pour la réalisation d'une maison d'habitation à proximité d'un hangar pour la surveillance du matériel n'est pas recevable .*

Dans un premier temps, il est impératif de consulter en mairie le document d'urbanisme (POS-PLU-Carte communale) pour connaître le zonage et le règlement applicables à la parcelle concernée. Les conditions particulières spécifiques à la commune s'imposent.

Exemple: Si la parcelle est située dans un secteur de la commune classée en zone agricole mais où toute nouvelle construction est interdite, la demande de permis de construire sera rejetée même si le pétitionnaire démontre que son projet est absolument nécessaire au développement de son exploitation.

Condition à remplir pour envisager une construction en zone agricole :

Démontrer que la construction projetée est absolument nécessaire à l'exercice d'une activité agricole (**voir fiche 2**) sur cette parcelle .

Choix d'implantation du bâtiment

Préalablement au dépôt du permis de construire en Mairie, l'implantation du bâtiment devra être réfléchi, si besoin avec l'aide d'un technicien, d'un architecte, du Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement (cf. Annexe **Les partenaires**).

Outre les contraintes liées à l'urbanisme (zone inondable, site classé, règlement du PLU, etc.), le pétitionnaire devra également prendre en compte un certain nombre de critères plus spécifiques à son projet agricole :

- L'implantation du bâtiment par rapport à la localisation des parcelles exploitées afin de limiter les déplacements.
- Le développement futur de l'urbanisation de la commune pour diminuer les conflits de voisinage et éviter une délocalisation ultérieure.
- La topographie de la parcelle, sa desserte, la présence ou non de réseaux afin de réduire les frais de construction.
- La forme et la taille de la parcelle pour adapter son projet à celle-ci et réduire la consommation d'espace (regroupement des bâtiments).
- L'insertion paysagère du bâtiment.

Deux cas possibles :

L'exploitation agricole est déjà en place

Tout type de bâtiment pourra être autorisé sous réserve que le pétitionnaire démontre que la construction est absolument nécessaire aux besoins de l'activité agricole sur cette parcelle.

Pour permettre l'instruction de son dossier, le pétitionnaire pourra joindre à sa demande de permis de construire tous les renseignements utiles permettant de démontrer :

1-L'existence de l'exploitation (cf. **Fiche 2**)

Exemple de justificatifs

- Être exploitant à titre principal → Affiliation MSA
- Exploiter au moins une SMI
 - Relevé parcellaire
 - Déclaration de récolte (pour la viticulture)

Si le projet concerne une personne morale (GAEC, SCEA-EARL, etc) : Joindre les statuts et /ou le contrat de fermage permettant de faire le lien entre les superficies exploitées et le pétitionnaire.

2-La nécessité de cette construction pour l'exploitation agricole.

Il n'existe pas une liste formelle de documents à fournir. Le pétitionnaire choisira les justificatifs les plus adaptés selon la production de l'exploitation. Des notices de renseignements complémentaires sont disponibles (voir les annexes) pour démontrer la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole.

L'exploitation se crée

Seule la construction des bâtiments techniques permettant la mise en place de l'activité de production peut s'envisager dans un premier temps, sous réserve de la validation du projet économique présenté.

En conséquence, pour permettre l'instruction de son dossier, le pétitionnaire pourra joindre à sa demande de permis de construire une étude prévisionnelle d'installation ou une notice qui présentera de façon détaillée son projet (voir **annexes**).

Dans le cadre d'une installation, l'affiliation MSA n'est pas obligatoire pour le dépôt de la demande de permis de construire. Elle peut être réalisée ultérieurement, une fois l'activité en place.

Important :

La construction d'un logement ne pourra intervenir qu'à partir du moment où :

1. L'exploitation agricole est reconnue viable et pérenne (2 à 3 ans).
2. L'activité agricole exercée justifie la présence permanente et rapprochée du pétitionnaire sur le site.

2 - L'EXPLOITATION AGRICOLE

La viabilité et la pérennité d'une exploitation agricole peuvent être jugées au regard de plusieurs critères :

- exercer une **activité agricole**,
- mettre en valeur **au moins** une **surface minimale d'installation** (SMI).

Cette exploitation doit être dirigée par un agriculteur **à titre principal** ou par un gérant dans le cas de sociétés.

Définitions

L'activité agricole (article L.311-1 du Code Rural)

Sont réputées agricoles toutes les activités correspondant à la maîtrise et à l'exploitation d'un cycle biologique de caractère végétal ou animal et constituant une ou plusieurs étapes nécessaires au déroulement de ce cycle ainsi que les activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Les activités de cultures marines sont réputées agricoles. Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

On peut donc distinguer les activités agricoles :

par nature qui correspondent à une activité de production (élevage, viticulture, élevage hors sol, maraîchage...)

par relation qui sont dans le prolongement de l'acte de production (vente des produits de l'exploitation, transformation...) et celles qui ont pour support l'exploitation (agrotourisme...).

Attention !

Le gardiennage de chiens, l'entretien de jardin, la vente de bois, etc...
ne sont pas des activités agricoles et ne sont donc pas admis en zone agricole.

La SMI (superficie minimale d'installation) (article L.312-6 du Code Rural)

Elle est fixée dans le Schéma Directeur Départemental des Structures Agricoles pour chaque région naturelle du département et chaque nature de culture.

Elle est révisée périodiquement. Un arrêté préfectoral fixe les seuils par nature de culture.

Un coefficient de pondération s'applique selon la nature de culture

Exemples : Terres labourables (20 ha) - Vignes (8 ha) - Cultures légumières (8 ha) - Oliviers (12 ha)

Mutualité sociale agricole (MSA)- AMEXA

Tout exploitant agricole doit être inscrit à la MSA et peut prétendre dans certaines conditions à un régime de protection sociale (AMEXA).

Agriculteur à titre principal : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, y consacre au moins 50% de son temps de travail et en dégage au moins 50% de ses revenus.

Agriculteur à titre secondaire : exerce une activité agricole sur une exploitation au moins égale à la moitié de la SMI, mais y consacre moins de 50% de son temps de travail et/ou dégage moins de 50% de ses revenus.

Cotisant solidarité : exerce une activité agricole accessoire sur une exploitation inférieure à la moitié de la SMI.

	Superficies exploitées	Temps de travail	Revenus	AMEXA
A Titre Principal	>1/2 SMI	>50%	>50%	OUI
A Titre Secondaire	>1/2 SMI	>50% Et / Ou	>50%	OUI
Cotisant solidarité	<1/2 SMI	<50%	<50%	NON

Les différentes formes d'exploitation

Le chef d'exploitation

C'est la personne physique qui assure la gestion courante de l'exploitation. Dans le cas d'une forme sociétaire où plusieurs personnes peuvent remplir cette fonction, on retient celle qui assure la plus grande part de responsabilité, les autres étant définies comme co-exploitants.

Les sociétés en agriculture

GAEC - (groupement agricole d'exploitation en commun) :

Les associés doivent obligatoirement être des agriculteurs à titre principal..

EARL - (entreprise agricole à responsabilité limitée) :

Un au moins des associés doit être agriculteur à titre principal.

SCEA - (société civile d'exploitation agricole) :

La société peut comprendre un ou plusieurs agriculteurs à titre principal et des associés non exploitants qui n'ont pas d'obligation de travail sur l'exploitation

GFA - (groupement foncier agricole) :

Propriétaires des biens à usage agricole. En règle générale, un GFA (propriétaire du foncier) est associé à une SCEA ou à une EARL (structures exploitantes).

En règle générale, les SCI, SARL etc..., qui ne sont pas des formes sociétaires agricoles prévues par le Code rural, ne sont pas conseillées.

3 - REGLES GENERALES

Vous trouverez ci-après un tableau synthétique des différents types de construction ou aménagements de bâtiments existants en zone agricole. Pour de plus amples informations, il convient de consulter la fiche spécifique à chaque type de bâtiment.

Type de bâtiment	Fiches	Exemples de documents permettant de présenter le projet
Bâtiments destinés au stockage du matériel - Hangar – Abri ouvert Extension de hangar agricole - Miellerie	4	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - Notice Exploitation existante
Cave particulière Caveau de vente des produits de l'exploitation Chai de vieillissement	5	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - 3 dernières déclarations de récoltes (si viticulteur) - Notice Cave particulière - Récépissé ICPE (si >500HL)
Serre horticole Tunnel ou chapelle	6	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - Notice Exploitation existante
Bâtiment d'élevage - Tuerie particulière Centre équestre Rond de longe - Carrière	7	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - Notice Exploitation d'élevage
Bâtiments d'agritourisme Gîtes - Camping à la ferme Chambre d'hôtes - Ferme auberge	8	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - Notice Exploitation existante
Habitation Logement exploitant Logement salarié	9	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - 3 dernières déclarations de récoltes (si viti.) + Notice Exploitation existante
Changement de destination Aménagement d'un logement dans un bâtiment agricole Transformation d'un bâtiment agricole en cave particulière	10	- Affiliation MSA - Relevé parcellaire - 3 dernières déclarations de récoltes (si viti.) + Notice Exploitation existante
Extension de bâtiments existants à usage d'habitation Création d'une chambre supplémentaire Création d'un garage	11	Permis de construire du bâtiment existant ou Tous justificatifs permettant de démontrer la légalité de cette construction.
Construction de loisirs Abri jardin – Boxes à chevaux (particuliers) Piscine etc...	12	Courrier motivé si le projet s'intègre à du bâti existant.

4 - HANGARS ET BÂTIMENTS DE STOCKAGE DE MATERIEL

Conditions d'implantation (voir Fiche n°1)



Type de bâtiment envisagé :

La superficie du bâtiment doit être en cohérence avec les besoins de l'exploitation et les superficies exploitées.

Le bâtiment présenté sera fonctionnel et les accès doivent être suffisamment larges pour permettre une circulation aisée des véhicules.

Le nombre d'ouvertures devra être limité au strict nécessaire. Un bandeau de fenêtre sous génoises peut éventuellement être envisagé. Cette solution présente l'avantage d'obtenir un éclairage suffisant dans le bâtiment tout en conservant un espace de stockage maximal et adapté.

Les grands principes édictés ci-dessus peuvent bien évidemment être remis en cause si l'activité agricole impose une disposition particulière ou un aménagement spécifique.

Exemples : éclairage supplémentaire (calibrage asperges, rempotage...), local isolé (produits phytosanitaires), etc.

Dans ce cas, le pétitionnaire pourra joindre un courrier expliquant les raisons qui le conduisent à envisager ce type de bâtiment ou pourra identifier sur le plan l'aménagement spécifique prévu.

*En règle générale les **bâtiments agricoles à étage sont à proscrire**. Les **fenêtres disposées de façon régulière** sur les différentes façades ne se justifient pas pour du stockage de matériel.*

*Les **auvents** peuvent être envisagés mais doivent présenter un caractère fonctionnel qui ne gênera pas les accès au bâtiment.*

5 - CAVES PARTICULIÈRES

Conditions d'implantation (voir Fiche n°1)

Conditions spécifiques :

La construction d'une cave particulière en zone agricole devra être justifiée par un projet économique viable.

Dans ce contexte, la mise en place d'unités inférieures à 250 hl ne peut être considérée comme une activité agricole viable au niveau économique.

Il est donc essentiel de présenter un projet cohérent, qui peut être évolutif dans le temps. Pour étayer sa demande et faciliter l'instruction du permis de construire, le pétitionnaire pourra compléter la notice spécifique " **cave particulière** " ou joindre une étude prévisionnelle à son dossier de permis de construire.

Assainissement des caves particulières :

Plusieurs types de traitements peuvent être envisagés.

- Mise en place de fosses étanches avec un plan d'épandage ou une convention avec distillerie ou cave coopérative.
- Autorisation du Maire ou d'un syndicat d'assainissement pour le raccordement au réseau public (article L 1331-10 du Code de la Santé publique).
- Station de traitement autonome pour les établissements plus importants.

Nota : *L'assainissement autonome classique (avec drain) n'est pas adapté à ce type d'effluents.*

Installations classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Si la capacité de vinification est supérieure à 500hl par an, l'installation est soumise à la réglementation ICPE

> 500hl et < 20 000hl / an	—————>	Déclaration
+ de 20 000 hl / an	—————>	Autorisation

Un régime d'autorisation simplifiée, dénommé enregistrement vient d'être créé. Il constitue un régime intermédiaire entre les régimes d'autorisation et de déclaration. Un décret fixera les seuils pour les catégories d'installation relevant de ce régime et modifiera la nomenclature.

Le pétitionnaire devra donc déclarer son installation en Préfecture (Voir procédure et contact dans [notice cave particulière](#)).

Le récépissé de dépôt délivré par la Préfecture devra être joint obligatoirement à la demande de permis de construire.

Si la capacité de vinification est inférieure à 500hl le traitement des effluents doit être étudié localement (*cf règlement sanitaire départemental*). Une étude spécifique peut éventuellement être demandée par le maire

Établissement recevant du public :

Si une surface est réservée à la vente ou à la dégustation, le projet entre dans le cadre de la réglementation des établissements recevant du public (ERP). Pour obtenir l'avis de la commission de sécurité et/ou d'accessibilité, le pétitionnaire devra compléter sa demande avec les pièces mentionnées aux articles R.123-22 (sécurité) et R.111-19-18 (accessibilité) du Code de l'urbanisme.

6 - SERRES

Conditions d'implantation (voir Fiche n°1)

Les caractéristiques de ce type d'équipement intéressent le droit des sols et déterminent s'il y a lieu à permis de construire, à déclaration de travaux ou bien à aucune formalité au titre de l'urbanisme :

La nature du matériau utilisé (verre, matières synthétiques, éléments gonflables, etc...) comme sa mise en œuvre (support par piquets, boulonnage sur cornières scellées par des blocs de béton, dispositif d'ancrage par charpentes métalliques, etc...) importe peu.

Le Code de l'urbanisme et les juridictions retiennent pour l'application soit du PC ou de la DT, la notion de construction définie par ces critères :

- la nécessité de la construction pour l'exploitation agricole,
- l'importance de l'ouvrage : sa taille et son volume.

Les conditions de surface sur un même terrain sont cumulatives.

En zones de basses plaines inondables soumises à un Plan de Prévention des Risques d'Inondation, certaines implantations peuvent être autorisées dans un respect de transparence hydraulique. Pour connaître les modalités précises, contacter le Service Eau et Risques (SER) de la DDTM.

Autorisations nécessaires :

Permis de construire (PC)

Les serres à parois de verre (chapelles), celles constituées d'arceaux tendus de bâches en plastique (tunnels), entrent, du fait de leurs dimensions, dans la catégorie des ouvrages faisant l'objet d'un PC.

Déclaration préalable (DP)

Les serres et châssis qui n'excèdent pas 4 m de hauteur et 2000 m² font l'objet d'une DP.

Aucune formalité

Certaines serres et châssis, en raison de leur nature ou de leur faible dimension, ne relèvent ni de la procédure de PC ni de celle des DP. C'est le cas des serres de dimensions réduites, facilement démontables et de transport aisé (chenillettes déplacées selon la rotation des cultures).

Le régime des DP, comme les autres autorisations d'occupation du sol, implique le respect de la réglementation d'urbanisme : implantation, aménagement des abords et autres prescriptions mentionnées par les articles L.422-1 & L.422-2 du Code de l'Urbanisme.

		Surface	
		Moins de 2 000 m ²	Plus de 2 000 m ²
Hauteur			
	Inférieure à 1,80 m	ni PC ni DP	PC
	Entre 1,80 m et 4,00 m	DP	PC
Supérieure à 4,00 m	PC	PC	

7 - BÂTIMENTS D'ÉLEVAGE

Conditions d'implantation (voir Fiche n°1)

La construction d'un bâtiment d'élevage devra être justifiée par un projet économique viable.

Il est donc essentiel de présenter un projet cohérent, qui peut être évolutif dans le temps.

Pour étayer sa demande et faciliter l'instruction du permis de construire, le pétitionnaire pourra compléter la notice spécifique " création d'exploitation d'élevage " ou joindre une étude prévisionnelle à son dossier de permis de construire.

Ces documents peuvent être élaborés avec l'Établissement Départemental d'Élevage (EDE), l'Institut Technique de l'Aviculture et des petits élevages (ITAVI) ou la Chambre d'Agriculture (voir Fiche partenaires).

Règles sanitaires et distances d'éloignement réglementaires

Certains élevages sont soumis à des conditions de déclaration, d'enregistrement ou d'autorisation au titre des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE), ainsi qu'à des distances réglementaires d'éloignement des habitations et immeubles recevant du public.

Les démarches doivent être menées parallèlement à la procédure de demande de permis de construire. Le récépissé de dépôt doit être joint au dossier de demande de permis de construire.

Les règles varient en fonction du nombre d'animaux :

Jusqu'à un certain seuil, les distances sont fixées par le **Règlement Sanitaire Départemental (R.S.D.)**. Au delà de ce seuil, s'appliquent les règles et distances prévues par la **réglementation des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE)**. Les élevages sont alors soumis à déclaration, enregistrement ou autorisation. C'est l'inspecteur des ICPE à la DDPP (direction départementale de la protection des populations) qui instruira cette demande.

Règles et distances prévues par le règlement sanitaire départemental :

Type d'élevage	Nombre d'animaux	Distances minimales habitations des tiers
Chiens	$n < 10$	50 m
Ovins, caprins, équins	$n > 4$	50 m
Volailles de plus de 30 jours (animaux-équivalents)	$5\,000 < n < 500$	25 m
	$500 < n < 20\,000$	50 m
Lapins de plus de 30 jours	$50 < n < 500$	25 m
	$500 < n < 3\,000$	50 m
Autres élevages	$n < 50$	50 m
Porcins : atelier naisseur	$n < 50$ AE	50 m
Porcins sur lisier	$n < 50$ AE	100 m

Attention ! Les établissements de dressage, gardiennage, toilettage de chiens, chats et Nouveaux Animaux de Compagnie ne constituent pas une activité de production agricole et restent interdits en zone agricole. Seule tolérance : lorsqu'ils interviennent comme activité complémentaire à l'élevage et s'inscrivent dans le prolongement du cycle de production.

Le règlement sanitaire départemental interdit l'implantation des bâtiments d'élevage ou d'engraissement dans la partie agglomérée des communes urbaines (Voir pour ICPE).

Règles et distances prévues par la réglementation des Installations Classées

Type d'élevage	Nombre d'animaux	Installation soumise à :	Distances minimales
Vaches allaitantes, laitières ou mixtes	> ou = 100 allaitantes	déclaration	100 m ou 50 m si élevage sur litière (ESL)
	50 à 100 laitières ou mixtes	déclaration	100 m ou 50 m si ESL
	> 100 laitières ou mixtes	autorisation	100 m
Bovins viande	de 50 à 200	déclaration	100 m ou 50 m si ESL
	de 201 à 400	DC	100 m ou 50 m si ESL
	> 400	autorisation	100 m
Porcs (1)	de 50 à 450	déclaration	100 m ou 50 m si ESL
	> 450	autorisation	100 m
Elevages de volailles (2)	de 5.000 à 20.000 AE	déclaration	déclaration
	de 20.001 à 30.000 AE	DC	100 m
	> 30.000 AE	autorisation	100 m
Lapins	de 3.000 à 20.000	déclaration	100 m
	>20.000	autorisation	100 m
Chiens	de 10 à 50 (sevrés)	déclaration	100 m
	> 50 (sevrés)	autorisation	100 m

Les "animaux-équivalents" sont donnés à titre indicatif. Il conviendra de se reporter à la nomenclature.

DC: déclaration préalable soumise au contrôle périodique

(1) Porc à l'engraissement ou femelle avant la 1ère saillie = 1 animal-équivalent (AE) - Reproducteur (femelle saillie, ayant mis bas et verrat) = 3 AE - Porcelet sevré de - 30 kg = 0,2 AE

(2) - Poule, poulet, faisane, pintade = 1 AE - Palmipèdes gras en gavage = 5 AE - Canard = 2 AE - Pigeon, perdrix = 0,25 AE - Caille = 0,125 AE - Dinde, oie = 3 AE

Règle de réciprocité

Le Code rural (art. L.111-3) impose la règle de réciprocité de distances entre les bâtiments agricoles et les habitations et immeubles habituellement occupés par des tiers :

- L'exploitant agricole qui souhaite installer un bâtiment d'élevage à proximité d'habitations devra respecter les distances d'éloignement fixées par le R.S.D. ou la réglementation des I.C.P.E.

- A l'inverse, une personne qui souhaite implanter une habitation à proximité d'un bâtiment d'élevage ou changer la destination d'un bâtiment existant pour un usage non agricole devra également respecter les mêmes distances fixées par le R.S.D ou la réglementation I.C.P.E.. Ces dispositions ne s'imposent pas au logement de l'exploitant.

Par dérogation, une distance d'éloignement inférieure peut être autorisée par l'autorité qui délivre le permis de construire, après avis de la chambre d'agriculture, pour tenir compte des spécificités locales.

8 - AGRITOURISME ET VENTE DE PRODUITS FERMIERS

Quelques définitions

Pour être considérée comme une activité agricole, l'activité touristique doit être un complément de l'exploitation agricole et ne doit pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation.

Table d'hôte :

Correspond au service de repas principaux en complément de l'hébergement en chambre d'hôtes. Pour prétendre à la dénomination " table d'hôtes ", celle-ci doit répondre à 4 conditions : être un complément à l'hébergement, avoir un seul menu et une cuisine de qualité, des repas pris à la table familiale et une capacité limitée à 20 personnes (15 personnes selon la Charte de la Fédération des Gîtes de France).

Ferme auberge :

Lieu de restauration, avec ou sans hébergement, aménagé sur une exploitation agricole en activité dans le prolongement de ses productions animales ou végétales. Elle est gérée par un ou plusieurs exploitants, quelle que soit la forme juridique reconnue pour l'exploitation.

La ferme auberge doit fonctionner avec la présence active du fermier aubergiste ou d'un membre de sa famille travaillant sur l'exploitation. En principe, la ferme auberge est située sur l'exploitation. Les produits servis doivent être de qualité fermière et provenir essentiellement de l'exploitation.

Camping à la ferme :

D'après l'article R.121-23 du Code de l'urbanisme, la capacité maximale des campings soumis à déclaration préalable est de 20 campeurs sous tentes, soit six emplacements (tentes ou caravanes). Cette activité doit être en complément d'une exploitation agricole.

Aire naturelle de camping :

Terrain de camping classé avec la mention " aire naturelle ". Sa période d'exploitation est limitée à 6 mois. Sa capacité ne peut excéder 25 emplacements, et sa surface 1 ha. Le garage des caravanes y est interdit. Une demande d'autorisation d'aménager doit être déposée auprès du maire. Cette demande est examinée en commission départementale d'action touristique (CDAT) présidée par le préfet. D'après l'article R.420-19 du Code de l'urbanisme, l'autorisation d'aménager vaut permis de construire les bâtiments sanitaires nécessaires à l'établissement touristique. Les projets de construction doivent faire l'objet d'une demande de permis de construire. Un système d'épuration pour les eaux usées et les eaux vannes est obligatoire.

Ferme équestre :

La ferme équestre est une exploitation agricole où l'on peut pratiquer une ou plusieurs activités équestres. Elle peut offrir des possibilités de restauration et / ou d'hébergement. Cette activité doit s'effectuer dans un cadre agricole : la ferme équestre doit proposer des activités et animations liées à l'exploitation. L'exploitant doit être éleveur de chevaux, c'est à dire avoir des juments mises régulièrement à la reproduction. Le cycle végétal de l'exploitation doit contribuer à l'entretien des animaux.

Gîte rural :

Maison individuelle ou logement situé dans une commune rurale, loué pour un usage de vacances par un propriétaire qui est par ailleurs agriculteur ou non-agriculteur. Les gîtes ruraux peuvent être classés par arrêté préfectoral à la demande du loueur en tant que meublés de tourisme, notion réglementaire plus vaste. Tous les gîtes ruraux peuvent être classés en tant que meublés de tourisme, mais ces derniers ne correspondent pas nécessairement à des gîtes ruraux.

Il convient de se référer au règlement de la zone agricole du PLU, pour connaître les limitations éventuelles en terme de nombre et de surface.

Chambre d'hôte :

Prestation d'hébergement par location à la nuitée de chambres aménagées qui se situent dans l'habitation personnelle du loueur. Les chambres et tables d'hôtes ne font pas l'objet d'une définition réglementaire, toutefois la Charte des gîtes de France précise que le nombre maximum de chambres est de 6 et que la nuitée doit toujours être assortie du service du petit déjeuner à la table familiale.

Produits de la ferme - locaux de vente :

Les conditions d'emploi des termes ferme et fermier sont définies par le décret d'application de l'article L640-2 du Code Rural, inséré par l'article 76 de la Loi d'Orientation Agricole du 9 juillet 1999. Le produit fermier résulte de l'implication personnelle de l'agriculteur à tous les stades de l'élaboration du produit.

Conditions pour l'obtention d'un permis de construire en zone agricole pour des activités agri-touristiques :

L'activité touristique doit être en **complément de l'acte de production de l'activité agricole et ne doit pas constituer plus de 50% des revenus de l'exploitation.**

De plus l'aménagement, l'extension des bâtiments existants sont autorisés pour l'aménagement de gîtes ruraux et d'équipements touristiques ruraux en zone agricole. La création de bâtiments nouveaux est liée à l'existence d'une maison d'habitation existante.

Seuls les bâtiments destinés à la commercialisation des productions de l'exploitation agricole sont autorisés en zone agricole.



9 - LOGEMENT NÉCESSAIRE A L'EXPLOITATION

La demande de permis de construire pour un logement peut être examinée par les services instructeurs, dans le cadre d'une demande faite par l'exploitant, pour lui-même ou en faveur de son personnel.

Les conditions d'implantation (voir Fiche n°1)

Pour le chef d'exploitation

L'exploitant agricole désirant construire un logement personnel doit justifier de la nécessité de la construction pour son activité agricole. Pour ce faire, il doit remplir certaines conditions afin que sa demande soit conforme avec le règlement de la zone agricole.

L'exploitant devra notamment :

- Exercer une activité agricole (article L.311-1 du Code rural) ;
- Adhérer à la M.S.A. en tant qu'exploitant à titre principal ;
- Exploiter au moins une S.M.I. ;
- Disposer d'une exploitation déjà en place en présentant toutes les garanties de pérennité. A cet effet, une étude économique peut utilement être jointe au dossier.
- Démontrer que l'activité agricole exercée nécessite la présence permanente et rapprochée de l'exploitant ou éventuellement d'une autre personne sur la parcelle objet de la construction ;

Le pétitionnaire pourra fournir tous les éléments justificatifs permettant aux services instructeurs d'appréhender au mieux cette notion de nécessité pour l'exploitation agricole.

Exemples d'exploitations pour lesquelles la demande d'habitation peut être admise :

- Un logement à côté d'une cave particulière ou d'un bâtiment d'élevage peut se justifier, sous réserve de la viabilité du projet économique agricole (voir *Fiches 5 et 7*).
- A l'inverse, le lien de nécessité n'est pas recevable dans le cas d'une habitation à côté d'un simple hangar...

Pour les salariés agricoles

Le logement pour les salariés de l'exploitation peut être autorisé dans la limite de **1** logement par exploitation, dans la mesure où l'exploitant ne réside pas sur place et qu'il est prouvé que le logement est nécessaire à l'exploitation et directement destiné aux salariés.

Les dortoirs destinés aux salariés saisonniers, peuvent être autorisés en aménagement du bâti existant, et doivent être justifiés par la taille et l'activité de l'exploitation.

10 - CHANGEMENT DE DESTINATION DES BÂTIMENTS AGRICOLES

Le changement de destination d'un immeuble consiste à lui donner une utilisation différente de celle qu'il a actuellement. Les différentes destinations possibles sont définies à l'article R 123-9 du Code de l'urbanisme.

L'opération est soumise à l'obtention

-d'un PC si travaux modifient l'aspect extérieur **avec** changement de destination

-d'une DP si travaux **ne modifient pas** l'aspect extérieur même si changement de destination

Le Code de l'urbanisme précisant que " les constructions et installations nécessaires (...) à l'exploitation agricole sont seules autorisées en zone agricole des P.L.U. (R.123-7) ", le **changement de destination** d'un bâtiment à usage agricole n'est donc autorisé que dans la mesure où ce changement de destination est **nécessaire à l'exploitation agricole**.

Le R421-14 du CU définit les travaux soumis à permis de construire. Ce sont les travaux suivants, exécutés sur des constructions existantes, à l'exception des travaux d'entretien ou de réparations ordinaires :

a) Les travaux ayant pour effet la création d'une surface hors œuvre brute supérieure à 20m²;

b) Les travaux ayant pour effet de modifier les structures porteuses ou la façade du bâtiment, lorsque ces travaux s'accompagnent **d'un changement de destination entre les différentes destinations définies à l'article R. 123-9** ;

c) Les travaux ayant pour effet de modifier le volume du bâtiment et de percer ou d'agrandir une ouverture sur un mur extérieur ;

d) Les travaux nécessaires à la réalisation d'une opération de restauration immobilière au sens de l'article L. 313-4.

Pour l'application du b) du présent article, les locaux accessoires d'un bâtiment sont réputés avoir la même destination que le local principal.

De ce fait, pour modifier la destination d'un local accessoire, on doit vérifier que le changement de destination de cette annexe ne remet pas en cause la vocation générale du local principal, c'est-à-dire de l'exploitation.

Deux cas peuvent se présenter :

a) Si la demande est liée à une exploitation agricole : il y a lieu de considérer si le projet est directement lié à une activité agricole techniquement justifiée par les besoins de l'exploitation agricole et proportionnée à ceux ci ;

ces 2 conditions étant cumulatives

b) Si la demande n'est pas liée à une exploitation agricole : le refus peut être motivé sur la base d'un défaut de lien direct avec l'exploitation agricole. C'est notamment le cas pour l'utilisation d'un corps de ferme pour l'exercice d'un commerce, d'une profession artisanale ou d'une activité industrielle.

Exceptions :

- Lors d'une révision du P.L.U., il est désormais possible de désigner dans le règlement et/ou le document graphique du P.L.U. " les bâtiments agricoles qui, en raison de leur intérêt architectural ou patrimonial, peuvent faire l'objet d'un changement de destination, dès lors que ce changement de destination ne compromet pas l'exploitation agricole " (L.123-3-1).

- Le listage est donc possible dès lors qu'est maintenue l'activité économique agricole de l'exploitation et que la desserte par les réseaux est suffisante pour la nouvelle destination du bâtiment.

11 - EXTENSION ET ÉQUIPEMENT DES CONSTRUCTIONS AGRICOLES

L'agriculteur peut être amené, pour l'utilité de son exploitation, à effectuer des aménagements ou une extension de constructions existantes sans en changer la destination (**voir fiche 10**). Cette demande doit respecter les normes posées par le Code de l'Urbanisme et les règlements de zone agricole.

L'article L.421-1 al.2 du Code de l'Urbanisme indique que le PC est exigé pour les travaux exécutés sur les constructions existantes, lorsqu'ils ont pour effet d'en changer la destination, de modifier leur aspect extérieur ou leur volume ou de créer des niveaux supplémentaires.

Certains ouvrages, selon leur nature ou leur importance se placent hors du régime du permis de construire, et ne nécessitent qu'une simple déclaration préalable ou bien aucune formalité particulière :

Type d'autorisation	Type de travaux
Aucune formalité	Plate forme de déchargement et de hauteur < 0,6 m
	Locaux techniques, abris de station de pompage, poste à feu de surface < 2 m ² et de hauteur < 1,5 m
	Les clôtures nécessaires à l'activité agricole ou forestière
	Murs de protection de cultures, d'élevage ou de soutènement, de hauteur < 2 m (autre que les clôtures)
Déclaration préalable DP	Les clôtures situées dans un secteur sauvegardé, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une zone de protection du patrimoine architectural, urbain et paysager,
	dans un site inscrit ou classé, en secteur délimité dans un PLU ou en partie de commune dont le conseil municipal a décidé de soumettre les clôtures à déclaration
	Tous travaux avec changement de destination, mais sans changement de façade, ni de structure porteuse
	Les silos, garages, remises, appentis, abris, pièces supplémentaires de SHOB < 20 m ² édifiées sur un terrain supportant déjà un bâtiment, piscines
Permis de construire PC	Extension des habitations et activités existantes sous conditions que :
	Elle n'entraîne pas de changement de destinations
	Elle n'aboutissent pas à la création d'activités ou de logement nouveaux

Le règlement peut prescrire une surface minimale du bâti existant comme condition supplémentaire de recevabilité et imposer une superficie maximale que ne doit pas dépasser la construction après exécution des travaux, ou utiliser la notion d'extension mesurée (qui ne doit pas entraîner une forte modification de l'existant susceptible d'être assimilée à une nouvelle construction).

Les documents CERFA sont consultables et téléchargeables sur les liens suivants :

Permis de construire : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R17528.xhtml>

Déclaration préalable : <http://vosdroits.service-public.fr/particuliers/R17501.xhtml>

12 - CONSTRUCTIONS DE LOISIRS

Conditions générales d'implantation (voir fiche N°1)

Conditions spécifiques :

Cabanes, cabanons, abris de jardins

Selon l'article L. 421-1 du Code de l'urbanisme, quiconque désire entreprendre ou implanter une construction à usage d'habitation ou non, même ne comportant pas de fondations, doit au préalable obtenir un permis de construire. Les cabanes ou cabanons, sans moyen de mobilité, entrent dans le champ du permis de construire. Constructions discrètes mais néanmoins nombreuses, les abris de jardins constituent une demande importante auprès des communes et pas toujours à des fins agricoles.

***Attention !* Ces constructions, non nécessaires à l'exploitation agricole, sont interdites en zone agricole.**

Les constructions qui ont pour effet de créer **sur un terrain supportant déjà un bâtiment** une surface de plancher hors œuvre brute (SHOB) inférieure ou égale à 20m² doivent faire l'objet d'une déclaration de travaux.

Caravanes, mobil-homes

La réglementation précise que les constructions temporaires qui présentent des caractéristiques structurelles d'un bâtiment (fixité, ancrage au sol, liaison avec les réseaux), sont soumises à permis de construire. Si le mobil home n'a pas en permanence des moyens de mobilité (roues, système de remorquage) lui permettant d'être déplacé par simple traction, son implantation doit être précédée d'une demande de permis de construire.

Conformément à l'article R443-4 du Code de l'Urbanisme, tout stationnement de plus de trois mois par an, consécutifs ou non, d'une caravane ou d'un équipement roulant est subordonné à l'obtention, par le propriétaire du terrain, d'une autorisation délivrée par l'autorité compétente. L'autorisation de stationnement des caravanes n'est pas nécessaire si le stationnement a lieu dans des structures collectives agréées de camping (camping à la ferme) et dans la propriété où est implantée la résidence principale de l'utilisateur. Si la caravane a perdu sa mobilité, celle-ci est alors considérée comme une construction soumise au champ d'application du permis de construire.

Seuls les terrains de camping permanents et les parcs résidentiels peuvent accueillir des mobil-homes .

Constructions légères de loisirs

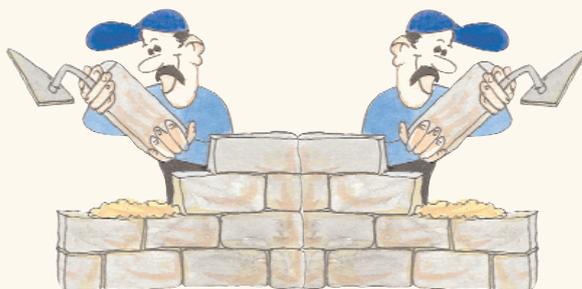
Sont dénommées habitations légères de loisirs (HLL) au sens du Code de l'Urbanisme, les constructions non professionnelles, démontables ou transportables. De fait, ces constructions sont interdites en zone agricole.

Piscines et équipement liés

En zone agricole, les piscines et équipements liés (abris station de filtrage, clôtures) sont autorisés pour les constructions à usage d'habitation légalement autorisées ou lors de leur création (sauf indications spécifiques du règlement de la zone)

Ces constructions doivent faire l'objet :

- d'un PC si la couverture est à une hauteur supérieure à 1,80m quelle que soit la superficie ;
- d'une DP si le bassin a une superficie inférieure ou égale à 100m², non couverte ou dont la couverture fait moins de 1,80m de hauteur au dessus du col ;
- d'aucune formalité au titre de l'urbanisme si la superficie du bassin < 100m², non couverte et dont la couverture fait moins 1,80m de hauteur.



13 - LA CONSTRUCTION AGRICOLE DANS LES COMMUNES LITTORALES ET DE MONTAGNE

La zone littorale

Les communes où s'applique la Loi Littoral :

sur **l'ensemble du territoire communal** des communes suivantes : Agde - Balaruc les Bains - Balaruc le Vieux - Bouzigues-Candillargues - Frontignan - La Grande Motte - Lansargues - Lattes - Loupian - Marseillan - Marsillargues - Mauguio - Mèze - Mireval - Palavas - Pérols - Portiragnes - Poussan - Sérignan-Sète - Valras - Vendres - Vias - Villeneuve les Maguelone - Vic la Gardiole (cf carte ci-après).

Descriptif

La Loi Littoral du 3 janvier 1986 constitue l'article L.146-4-I du Code de l'Urbanisme :

" ... L'extension de l'urbanisation doit se réaliser soit en continuité avec les agglomérations et villages existants, soit en hameaux nouveaux intégrés à l'environnement ..."

La notion de continuité a pour but de lutter contre le mitage et d'agir pour une gestion économe de l'espace. La continuité avec l'urbanisation existante procède de la mise en œuvre de deux critères : la distance et la configuration des lieux.

Il y a continuité si l'extension prévue est directement contiguë à un espace urbanisé et à condition que le site concerné ne soit pas séparé de l'existant par un obstacle physique important : route large, voie de chemin de fer, rivière, canal...

La construction agricole en zone littorale

L'article 109 de la Loi d'Orientation Agricole de 1999 est venu nuancer les principes énoncés par l'article L.146-4 ; en dehors des espaces proches du rivage, l'implantation de constructions ou installations liées aux activités agricoles ou forestières **incompatibles avec le voisinage des zones habitées** est autorisée après l'accord du Préfet donné après avis de la commission des sites. En dehors de cette possibilité, les agriculteurs ne peuvent pas installer leurs hangars, autres installations ainsi que leur maison d'habitation en dehors de l'extension des agglomérations ou sous forme de hameau nouveau intégré à l'environnement.

Extension ou aménagement du bâti existant

Le règlement du PLU admet en règle générale une extension mesurée du bâti existant en pourcentage ou en surface (en général de l'ordre de 20% et/ou de 40m²) sans changement de destination. Une distinction est à faire entre le véritable domaine agricole et le maret isolé.

Serres

Les structures démontables sans dalle au sol ne constituant pas une urbanisation irréversible sont admises. Les serres tunnels classiques sont donc tolérées. En revanche, les hangars démontables et les serres cathédrales sont des installations plus lourdes et constituent donc de l'urbanisation.

Bâtiments incompatibles avec le voisinage

Sont concernés les bâtiments destinés à accueillir une activité agricole pour laquelle des dispositions législatives ou réglementaires imposent des conditions de distances vis à vis des habitations des tiers. Sont donc principalement concernées les activités d'élevage.

L'incompatibilité avec le voisinage est à examiner dans sa globalité. Les bâtiments pour le fourrage et les activités d'élevage et les logements de fonction peuvent être admis avec les conditions prévues dans les communes non littorales (voir [fiche 7](#)).

Cependant, il est nécessaire d'envisager le regroupement des bâtiments (projet intégré).

Bâtiments de stockage & Logement : sans continuité d'urbanisation.

Deux cas peuvent se présenter :

1- Exploitation existante :

On considère qu'il s'agit de l'extension de l'exploitation. Si le projet est nécessaire aux besoins de l'exploitation agricole, il conviendra d'apprécier l'application de la loi littoral au regard de ce projet :

- en prévoyant une extension des bâtiments existants.
- en établissant un lien entre le nouveau bâtiment et l'existant (juxtaposition).

2- Création d'exploitation ou construction d'un bâtiment agricole à proximité d'une exploitation agricole existante sans lien avec cette dernière.

Sont appréciés :

- le lieu d'implantation du bâtiment par rapport au bâti existant (continuité d'urbanisation)
- le type de bâtiment envisagé (incompatibilité avec le voisinage)
- la validité du projet agricole

Hameau nouveau intégré à l'environnement.

La création de zones regroupées proposant des parcelles viabilisées en zone agricole pour le positionnement d'exploitations agricoles (habitation et locaux professionnels) peut être une alternative, dans certains cas, aux problèmes de construction en zone agricole. Une réflexion est en cours sur cette problématique dans certaines communes littorales.

La zone de montagne

La **Loi Montagne** indique que " l'urbanisation doit se faire en continuité avec les bourgs, hameaux et groupes de constructions traditionnelles existants ". Le principe de continuité s'applique sauf pour le bâti agricole incompatible avec le voisinage, l'adaptation et le changement de destination du bâti existant, les hameaux nouveaux intégrés à l'environnement, et, après accord de la CA et de la Commission des sites, pour des " zones d'urbanisation future de taille et de capacité d'accueil limitées ".

LES ÉTAPES DE LA CONSTRUCTION EN ZONE AGRICOLE



Avant-projet sommaire :

- Localiser la parcelle sur le document d'urbanisme de la commune (POS-PLU-Carte communale)
- Prendre connaissance du règlement de la zone concernée et des conditions particulières spécifiques à la commune

conseil !

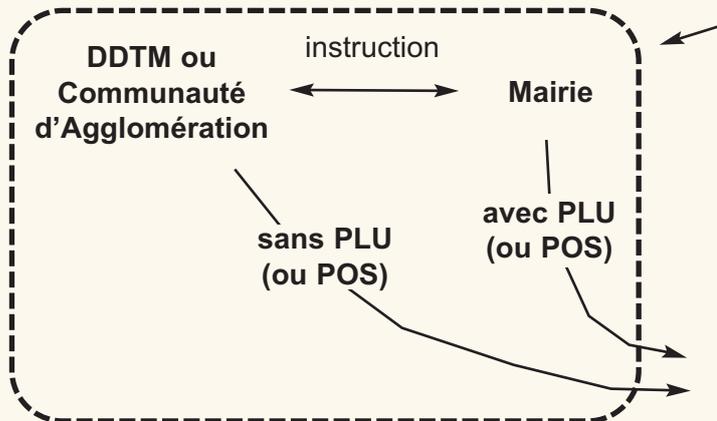
Voir fiche "partenaires"

Conception du bâtiment en lien avec le projet d'exploitation

- Consultation des **entreprises** pour devis
- **Architecte** pour SHOB > 800 m² pour un bâtiment agricole, SHON > 170 m² pour une construction non agricole, SHOB > 2000 m² ou hauteur < 4 m pour une serre et si le pétitionnaire est une personne morale (SCEA, EARL,...) ou d'un **technicien en bâtiments**

Dépôt de la demande de permis de construire en mairie de la commune où se situe le projet

Instruction de la demande de PC : 2 mois



Délivrance du permis de construire par le Maire en fonction du règlement communal du PLU et des lois qui s'imposent

2 ans pour démarrer les travaux

Démarrage des travaux

Ne pas s'arrêter pendant 1 an

Déclaration sur l'honneur d'achèvement de travaux. Ceux-ci peuvent être contrôlés par la commune pendant un délai de 3 mois (5 mois en secteur protégé).

GLOSSAIRE

- AMEXA** : Assurance Maladie des Exploitants Agricoles
- CAUE** : Conseil en Architecture, Urbanisme et Environnement
- DP** : Déclaration Préalable
- EARL** : Entreprise Agricole à Responsabilité Limitée
- EDE** : Établissement Départemental d'Élevage
- EPCI** : Établissement de Coopération Intercommunale
- EPI** : Étude Prévisionnelle d'Installation
- GAEC** : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun
- GFA** : Groupement Foncier Agricole
- ICPE** : Installation Classée pour la Protection de l'Environnement
- ITAVI** : Institut Technique de l'Aviculture et des petits élevages
- MSA** : Mutualité Sociale Agricole
- PC** : Permis de Construire
- PLU** : Plan Local d'Urbanisme
- PPRI** : Plan de Prévention des Risques Inondation
- PPRIF** : Plan de Prévention des Risques d'Incendie de Forêt
- RNU** : Règlement National d'Urbanisme
- RSD** : Règlement Sanitaire Départemental
- SCEA** : Société Civile d'Exploitation Agricole
- SCI** : Société Civile Immobilière
- SCOT** : Schéma de Cohérence Territoriale
- SHOB** : Surface Hors Oeuvre Brute
- SHON** : Surface Hors Oeuvre Nette
- SMI** : Surface Minimale d'Installation
- SRU** : Solidarité et Renouvellement Urbain

PARTENAIRES

Direction Départementale des Territoires et de la Mer (D.D.T.M.)

520 Allée Henri II de Montmorency
CS 60556
34064 MONTPELLIER Cedex 2
Tél : 04.34.46.60.00

Association des Maires de l'Hérault

Hôtel du département
1000, rue d'Alco
34087 MONTPELLIER Cedex 4
Tél : 04.67.67.60.06

Conseil Général

Hôtel du département
1000, rue d'Alco
34087 MONTPELLIER Cedex 4
Tél : 04.67.67.67.67

Chambre d'Agriculture de l'Hérault

Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta CS 10010
34875 LATTES Cedex
Tél : 04.67.50.88.00

Fédération Départementale des Syndicats d'Exploitants Agricoles de l'Hérault (F.D.S.E.A.H.)

Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta CS 10010
34875 LATTES Cedex
Tél : 04.67.92.23.54

Jeunes Agriculteurs de l'Hérault (J.A.)

Maison des Agriculteurs
Mas de Saporta CS 10010
34875 LATTES Cedex
Tél : 04.67.92.18.11

Conseil d'Architecture d'Urbanisme et de l'Environnement (C.A.U.E.)

19, rue Saint Louis
34000 MONTPELLIER
Tél : 04.99.13.37.00