

4 – Déposer la demande d'autorisation d'urbanisme

Pour les modifications de l'aspect extérieur ou pour toute construction dont l'emprise au sol ou la surface de plancher est inférieure à 20m², il faut déposer une Déclaration Préalable (délais d'instruction de 1 à 2 mois).

Pour le reste, un Permis de Construire sera nécessaire (délais d'instruction de 3 à 4 mois), avec le recours obligatoire à un architecte si la totalité dépasse 800m² y compris pour les tunnels, ou 2000m² et 4m de haut pour des serres agricoles. Le Permis est valable maximum 3 ans pour la réalisation totale ou partielle des travaux. Dans tous les cas il faut joindre la **notice agricole** pour justifier la nécessité **fonctionnelle et géographique** du projet.

> Hors zone constructible, la demande sera soumise également à l'avis de la Commission Départementale de Préservation des Naturels Agricoles et Forestiers (CDPNAF) pour vérifier la justification agricole du projet et sa conformité réglementaire.

> En sites protégés ou en loi littoral la demande sera ensuite soumise à l'avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS). Dans ce cas, le recours à un architecte est très conseillé (non obligatoire), pour améliorer le dossier.

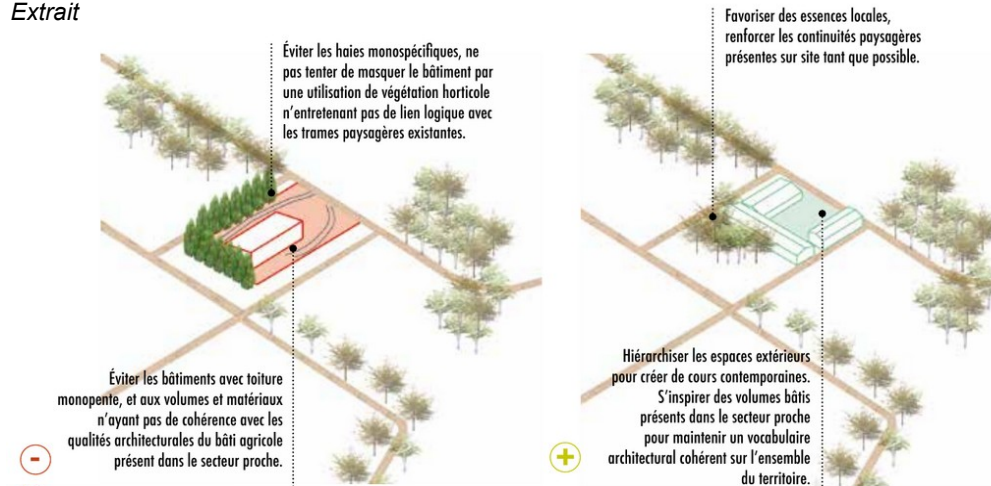
Infos utiles

La doctrine pour la construction en zone naturelle et les PPRI des zones inondables sont disponibles sur le site des services de l'État dans l'Aude (www.aude.gouv.fr) ou annexés au PLU quand il existe. Se renseigner auprès de la Mairie si besoin.

Le repérage des servitudes patrimoniales (sites protégés) est disponible facilement sur le site atlas.patrimoine.culture.fr, y compris avec un repérage des zones archéologiques.

Le « Cahier de Gestion du Site Classé des Paysages du Canal du Midi » formule des recommandations sur le bâti agricole (cf p155-180), qui peut aussi servir de référence pour d'autres secteurs protégés. Disponible sur la site de la DREAL Occitanie.

Extrait



11

Aude

c|a.u.e

28 Av Claude Bernard - 11000 Carcassonne - Tel 04.68.11.56.20 - les-caue-occitanie.fr



LES ESSENTIELS

2022

Construction d'un
bâtiment agricole

Conseils techniques et étapes pour la construction d'un bâtiment agricole


1 – Le projet est-il possible en zone constructible ?


Rappelons que la zone agricole est inconstructible pour préserver l'activité agricole.

- Lorsque c'est possible, évitez la construction de bâtiments agricoles isolés, situés en zone inconstructible (agricole ou naturelle).
- Privilégiez une implantation en limite de village ou dans l'idéal en rénovation/extension lorsque le bâti existant peut s'adapter aux besoins de l'activité agricole.

Il est donc conseillé en préalable d'étudier la **faisabilité foncière et fonctionnelle d'un projet en zone constructible**, ce qui permettrait de simplifier les démarches.

Si ce n'est pas possible il faudra essayer de justifier la demande de construction d'un point de vue **fonctionnel et géographique** avec une **notice agricole**.

 Voir la Chambre d'Agriculture pour avoir un accompagnement administratif et technique, en particulier pour produire la notice agricole et les justificatifs associés.

 Voir aussi la « Doctrine pour la construction en zone naturelle » de la DDTM de l'Aude, disponible sur son site internet : aude.gouv.fr


2 – Faire le point sur la réglementation


Une fois une parcelle identifiée, il faut faire un point sur la réglementation qui s'applique :

- Le règlement d'urbanisme : PLU ou RNU (avec ou sans carte communale).
- Les servitudes patrimoniales : Sites Inscrits ou secteurs protégés au titre des Bâtiments de France (ABF) et les Sites Classés (DREAL), ainsi que les zones de présomption archéologique (SRA) ou loi Littoral.
- Les autres servitudes : zones inondables (PPRI), risques incendies (PPRIF), zones naturelles protégées (Natura 2000 ...), zone protégée de captage en eau potable ...
- Le Règlement Sanitaire Départemental en cas de proximité avec des habitations.

Si le projet le nécessite, il convient de vérifier la faisabilité du raccordement aux réseaux (électricité, eau potable, assainissement éventuel ...) et les coûts afférents qui seront à la charge du porteur de projet en dehors des zones constructibles, dont la défense incendie. Il faudra aussi vérifier les accès sur la parcelle : création de chemin, éventuelles servitudes ou création d'un nouvel accès sur RD, ...

Sauf urgences, nous conseillons de déposer un Certificat d'Urbanisme Opérationnel (CU.b) pour avoir un premier avis *de principe* sur le projet (instruction 2 mois). Il faut y joindre la **notice agricole** pour justifier la nécessité fonctionnelle et géographique du projet agricole. En cas d'achat du foncier, l'obtention d'un CU.b *favorable pour un projet agricole* peut constituer une clause suspensive.

 Pour l'urbanisme, les servitudes, les réseaux et voies publiques, l'interlocuteur à privilégier est la Mairie, qui pourra vous réorienter si besoin vers d'autres services.

 Pour des projets qui comprendraient des panneaux photovoltaïques, il convient de se rapprocher de la Chambre d'Agriculture, en particulier pour envisager une installation qui vous appartiendrait (éviter la location de votre toiture à des développeurs).
→ Ce genre d'installation en sites protégés (ABF ...) est parfois impossible.
→ En cas de nouveau bâtiment, la notice agricole devra justifier la taille du bâtiment.

3 – Travailler l'intégration paysagère

Pour favoriser l'acceptation du dossier lors de l'instruction il est fortement conseillé de travailler l'insertion paysagère du projet autour de quelques points clefs qui devront apparaître dans les plans et la notice explicative.

Il s'agit de conseils génériques à adapter à chaque site et chaque activité agricole.

VOLUMETRIE

- Pour les grands projets, favoriser la fragmentation des fonctions en plusieurs bâtiments rectangulaires pour recréer un ensemble bâti qui sera moins impactant dans le paysage.
- Privilégier des bâtiments de proportion allongée pour limiter les portées, la hauteur du faîtage et pour mieux s'adosser aux lignes du paysage.
- Diminuer au maximum la hauteur sous l'égout du toit, définie par les besoins fonctionnels de l'activité agricole concernée, pour éviter d'avoir des façades trop impactantes. Quand c'est possible, rentrer avec les véhicules par le pignon pour baisser encore les façades.

IMPLANTATION


- Privilégier une implantation parallèle aux courbes de niveaux pour mieux l'intégrer au paysage et pour minimiser le terrassement ; ce qui permet en général d'avoir une technique de déblai/remblai (léger encastrement dans la pente).
- Conserver la végétation existante et y adosser le bâtiment autant que possible.
- Eviter les implantations visibles de loin, en particulier sur des points hauts.

ABORDS

- Limiter au strict minimum le terrassement pour la plateforme de circulation et de stockage autour du bâtiment, ainsi que pour les voies d'accès (éviter les rampes).
- Renforcer la végétation existante pour masquer le projet et ses zones de stockage (véhicules, matériels ...), avec des essences locales ou vivrières (fruitiers ...).
- Eviter les clôtures et privilégier des petits fossés ou haies denses de plantes locales.
- Ne pas imperméabiliser les voies d'accès (bitume/béton) et privilégier de la terre/pierre..

ASPECT EXTERIEUR

- Privilégier une composition homogène des percements en façades et/ou en toiture avec des proportions et/ou des hauteurs de linteaux identiques.
- L'écriture architecturale devra être cohérente, soit traditionnelle (tuiles et enduit), soit en bois, soit dans certains cas en métal (plus compliqué à intégrer au paysage).
- Les revêtements extérieurs pourront donc être en maçonnerie enduite ou en bardage bois vertical ou en métal laqué de teinte foncée. Privilégiez des volumes fermés sur les 2 pignons pour des raisons climatiques (vent/pluie) et paysagères, voire sur 3 faces.
- Les toitures pourront être en tuiles canal sur PST flammés ou en bacs acier (bruts, galvanisés ou laqués de teinte foncée). Le métal est moins adapté pour le confort d'été.
- Privilégier des teintes gris/brun, moins visibles en général dans les paysages locaux.
- Pour les sols, éviter de couler des dalles béton là où ce n'est pas strictement nécessaire.

 Pour un simple espace couvert non clos et sans dallage, prévoyez environ 250€ HT/m². Pour des espaces clos (transformation ...) il faut compter environ 1200€ HT/m² (hors matériel). Ces indications sont variables selon la complexité du site (terrassement ...) et selon les matériaux utilisés (récupération ou neuf, basique ou de qualité ...)