

CONSTRUCTIONS EN ZONE AGRICOLE

PROTOCOLE

Département de l'Isère



Le foncier agricole est un espace de plus en plus convoité, souvent victime de mitage ou d'une consommation excessive.

Sa préservation est devenue un enjeu fort pour que l'activité agricole puisse continuer à y trouver sa place.

L'ambition de ce protocole est de cerner les conditions de recevabilité des demandes de constructions sur cet espace et de concourir à la qualité des projets qui s'y développeront.



Ce protocole n'est pas un document juridique. C'est un outil destiné à apporter un éclairage sur les conditions à remplir pour la réalisation de toute construction en zone agricole.



Albert Dupuy, Préfet de l'Isère

“Un document pédagogique pour l'ensemble des acteurs”

Initié par la profession agricole et l'État, le guide « *Agir ensemble pour le foncier agricole* » signé en 2005, a sensibilisé l'ensemble des partenaires de l'aménagement sur la consommation excessive du foncier agricole et la nécessité de l'économiser.

Ce protocole prolonge cet engagement en mettant l'accent sur les modalités de la construction en zone agricole. Compte tenu de la pression foncière, la vigilance s'impose dans la délivrance des autorisations d'urbanisme pour une protection durable du foncier agricole.

Ce document cadre constitue avant tout un outil pédagogique pour les exploitants agricoles, les élus, les techniciens et conseillers. Il permet de se poser les bonnes questions à chaque étape de la démarche, en approfondissant les notions de « construction nécessaire à l'exploitation agricole » et en explicitant le contenu attendu de la demande de permis de construire.

Il devra se poursuivre et s'enrichir par des fiches pratiques sur les principaux types de projets s'inscrivant dans l'espace agricole. La mobilisation sans faille des partenaires autour de cette démarche est essentielle pour porter les enjeux du développement durable de l'agriculture et de l'attractivité des territoires.



Daniel Vitte, Président de l'Association des maires et adjoints de l'Isère

“Un outil d'aide à la décision pour l' élu ”

L'évolution récente du régime des autorisations d'urbanisme et la complexité des règles rendent souvent difficile pour les maires l'arbitrage et la prise de décision dans la délivrance des permis de construire.

Cela est encore plus vrai en zone agricole où, compte tenu de la diversité des situations rencontrées, se sont accrus les risques de voir la responsabilité juridique de l' élu engagée et la sécurité des actes fragilisée.

Garant du développement harmonieux du territoire communal, le maire a besoin d'une vision partagée qui contribue à le conforter dans sa gestion au quotidien.

Tout en prenant en compte la spécificité de chaque projet de construction, l' élu veille au traitement équitable et transparent des demandes de permis déposées.

Ce protocole, véritable outil d'aide à la décision, permet de clarifier les conditions de réalisation du projet de construction en zone agricole.

C'est tout l'intérêt de cette initiative partenariale que je salue ici.



Gérard Seigle-Vatte, Président de la Chambre d'agriculture de l'Isère

« Une démarche pour accompagner le projet de l'exploitant »

À l'instar de l'ensemble de la société, l'activité agricole a vécu une profonde mutation. Grâce aux évolutions technologiques renforcées par des innovations au niveau des systèmes de production, de transformation, voire de commercialisation, les exploitations assurent leur viabilité, principalement par leur activité de production. Dans ce contexte, le foncier apparaît comme un facteur important pour la poursuite des évolutions et des adaptations des exploitations agricoles.

Au-delà de la raréfaction du foncier, le mitage des espaces agricoles représente une réelle menace pour les exploitations en générant des tensions entre les différents usagers de ces espaces.

Ce protocole, fruit de la volonté partagée des acteurs de l'aménagement du département, permet de clarifier le parcours à la construction des exploitants désireux de s'installer ou de faire évoluer leur outil de travail. Il incite à une réflexion approfondie sur le projet, dans le sens d'une meilleure fonctionnalité des bâtiments et de leur implantation optimale dans le site. Il participe à ce titre d'une bonne gestion de l'espace agricole tout en favorisant la pérennité de l'activité des exploitations.

Gageons que cette nouvelle initiative permettra de renforcer cet indispensable partenariat, dans l'intérêt de l'activité agricole et du développement durable des territoires. La Chambre d'agriculture souhaite y prendre toute sa place en apportant son expertise.



Georges Bescher, Président du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Isère, Vice-président du Conseil général de l'Isère

« Une initiative pour promouvoir la qualité des projets »

Notre département bénéficie d'une étonnante diversité géographique et paysagère qui constitue un patrimoine exceptionnel.

L'activité agricole très vivante dans la plupart des territoires évolue sans cesse dans ses pratiques ; les bâtiments historiques des exploitations cèdent souvent la place à des constructions plus volumineuses et fonctionnelles implantées souvent à l'écart des espaces urbanisés.

Ces nouvelles constructions qui témoignent du dynamisme agricole participent à l'évolution permanente des paysages confrontés à des enjeux touristiques, économiques et culturels considérables.

Tirons ensemble les leçons des constructions standardisées, qui souvent ont déstructuré les paysages, et reposons-nous les bonnes questions avec le réalisme économique et environnemental indispensable : choisir le site le plus approprié, composer avec la topographie, valoriser les matériaux du lieu, rechercher des économies d'énergies, voire en produire...

Ce protocole va permettre à nos architectes et paysagistes conseillers, en lien étroit avec tous les partenaires, d'accompagner plus efficacement les agriculteurs dès l'origine de leur projet.

Albert Dupuy
Préfet de l'Isère

Daniel Vitte
Président de l'AMI

Gérard Seigle-Vatte
Président de la C.A.

Georges Bescher
Président du CAUE

La mairie, votre interlocuteur

Vous avez un projet de construction pour répondre à un besoin professionnel nécessaire au démarrage, au développement, à l'adaptation de votre activité ou à de nouvelles orientations de votre exploitation agricole.

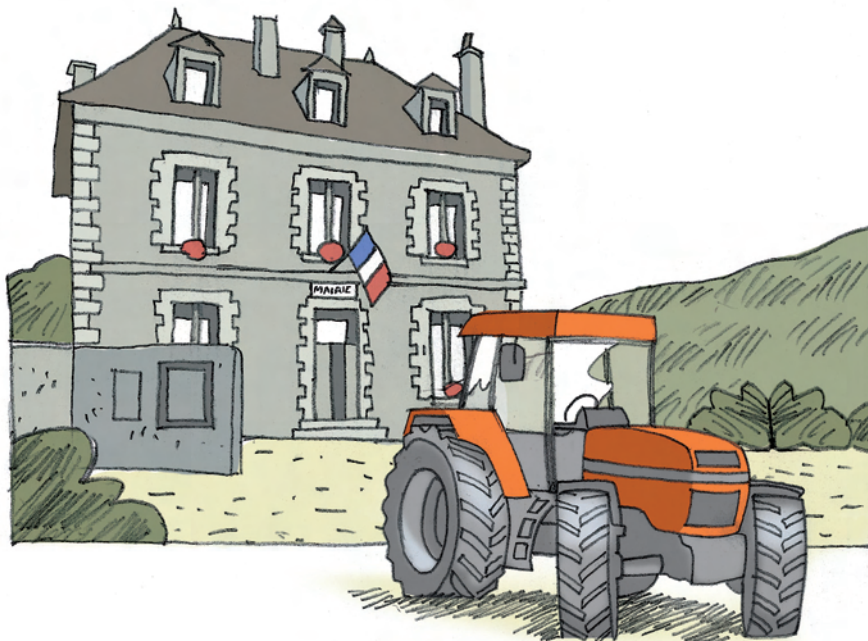
Il vous sera utile de recueillir en mairie :

- le classement au document d'urbanisme* des parcelles envisagées pour l'implantation de votre projet ; renseignez-vous également si une modification ou révision du document d'urbanisme est en cours
- les règles de constructibilité applicables au terrain (articles 1 à 14 du règlement de la zone agricole du PLU par exemple)
- les caractéristiques des accès et réseaux existants
- les servitudes, les risques naturels et technologiques, les protections liées aux sites et paysages, les espaces boisés classés (EBC)
- éventuellement, la réglementation sanitaire applicable à votre projet (pour un bâtiment d'élevage par exemple)
- etc.

Vous trouverez, bien sûr, le formulaire de demande d'autorisation d'urbanisme. D'autres documents d'information peuvent aussi être disponibles (plaquette sur l'architecture locale, le paysage...).

Vous pourrez également discuter de votre projet avec l'équipe municipale, et prendre contact avec l'architecte conseiller de la collectivité.

Vous déposerez ensuite le dossier de demande d'autorisation qui comprendra le formulaire du permis de construire et les documents établissant le lien et la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole.



* Plan d'occupation des sols (POS), plan local d'urbanisme (PLU), carte communale.

Votre projet doit démontrer un vrai besoin pour l'exploitation agricole

Les 3 conditions cumulatives à remplir pour établir le lien et la nécessité du projet par rapport à l'exploitation agricole



1 - Le projet concerne une exploitation agricole

Selon le code rural, article L 311-1 :

« 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 (...). 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. »

Sont exclues de fait les activités telles que l'entreprise paysagiste, l'entretien de parcs et jardins, l'entreprise de travaux agricoles, la vente de bois, l'élagage et le bûcheronnage, le simple gardiennage d'animaux... L'activité agricole doit avoir un caractère professionnel et s'exercer dans le cadre d'une exploitation agricole, au sens de l'entreprise.

Vous devez démontrer l'existence de l'exploitation agricole en joignant toute pièce ou document qui puisse en attester. Par exemple :

- Attestation d'affiliation à la caisse d'assurance maladie des exploitations agricoles (AMEXA ou autre)
- Extrait K bis pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...)
- Diplôme obtenu par l'exploitant et/ou toute attestation de formation professionnelle en lien avec l'activité de l'exploitation
- Justificatifs des surfaces exploitées (relevé de la Mutualité sociale agricole, autorisations préalables d'exploiter, déclaration PAC...)
- Information relative à la conduite de l'exploitation (registre d'élevage, récépissé ICPE...)
- Dotation jeune agriculteur (DJA) pour une activité en cours de création
- etc.



2 - Le projet porte sur une exploitation agricole viable

L'exploitation est en place ou en phase d'installation

Vous justifiez d'une surface suffisante* et vous démontrez la viabilité économique de l'exploitation (pièces comptables, avis d'imposition, étude prévisionnelle technico-économique, plan de développement de l'exploitation...).

En tant que de besoin, la chambre d'agriculture pourra apporter son expertise, sur la base des documents fournis, notamment pour des structures n'atteignant pas une surface suffisante et pour des exploitations en phase d'installation.

* À titre indicatif, l'affiliation à la Mutualité sociale agricole en qualité de chef d'exploitation à titre principal requiert une ½ surface minimum d'installation (SMI), soit 8,75 ha en surface pondérée dans le département de l'Isère.

3 – Le projet est nécessaire à l'exploitation

Vous devez justifier cette nécessité.

Dans tous les cas :

- Vous expliquez que l'installation de l'activité ou un changement intervenant dans l'exploitation nécessite une construction nouvelle et que vous ne disposez pas (ou ne disposez plus) de bâtiments pouvant répondre à ce besoin.
- Vous décrivez à cet effet l'ensemble des bâtiments utilisés par l'exploitation agricole (logement compris) en indiquant leur fonction et en les localisant sur un plan de situation.

Si le projet concerne un bâtiment technique

- Vous démontrez que le bâtiment est en cohérence avec les besoins de l'exploitation.
- La construction formera un ensemble fonctionnel avec les bâtiments existants (ou à créer, en cas de délocalisation de l'exploitation).

Si le projet concerne le logement de l'exploitant

- La nécessité d'une présence permanente sur le site de l'exploitation doit être justifiée par ses impératifs de fonctionnement. Pour les exploitations sous forme sociétaire (GAEC, SCEA, EARL...) le nombre de logements des associés exploitants est limité à deux, y compris l'existant. Pour les sociétés de plus de trois associés exploitants, un projet de logement supplémentaire pourra être envisagé.
- La pérennité de l'activité de l'exploitation doit être effective et démontrée.
- Les bâtiments techniques de l'exploitation doivent être préexistants.
- Le logement devra être intégré ou accolé à la structure du bâtiment d'activité, en particulier en l'absence d'élevage ; sinon il sera situé à proximité immédiate.
- En l'absence de disposition particulière du règlement d'urbanisme, la taille du logement sera limitée à 160 m² de surface hors œuvre nette (SHON).

Si le projet concerne le logement des salariés

Vous apportez la preuve de l'emploi salarié et attestez de la nécessité pour l'exploitation d'avoir le personnel logé sur place au regard des fonctions exercées ; ce logement sera en priorité réalisé dans le bâti existant ou accolé à celui-ci.

Si le projet concerne une activité agritouristique

- Vous précisez l'orientation agritouristique de l'exploitation en décrivant notamment les prestations et activités d'accueil développées ; l'adhésion à des chartes d'accueil sera mentionnée.
- L'hébergement d'accueil doit être aménagé sur le site de l'exploitation en privilégiant la valorisation des bâtiments existants.

L'ensemble de vos justificatifs doit être joint à la demande de permis de construire.



Des fiches pratiques peuvent préciser certaines conditions à remplir. (voir sites internet p.12).



Un bâtiment agricole, c'est un outil de travail, mais c'est aussi une image qu'on donne à voir, un ajout dans l'organisation de la commune, un signal dans le paysage. C'est pourquoi le permis de construire considère votre projet sur quatre échelles de grandeur, de la plus large à la plus fine :



l'échelle du paysage, de la commune, de la parcelle et de l'équipement lui-même.



De génération en génération, les agriculteurs entretiennent la nature en l'exploitant, et leur relation avec la terre nourricière façonne peu à peu le caractère des paysages ruraux. En ajoutant votre projet à cet ensemble cohérent, vous contribuez à sa perpétuelle évolution. S'installer dans le paysage est une responsabilité, car une simple fausse note peut rompre l'équilibre le plus patiemment élaboré...



À l'échelle du paysage...

Les questions à se poser

- ▶ Quel est le secteur le mieux adapté pour mon projet ?
- ▶ Mon choix d'implantation et le volume de la construction s'insèrent-ils dans le paysage ?
- ▶ Ce volume ne sera-t-il pas en contradiction avec la vision d'ensemble du site ?

Dans le dossier de demande de permis de construire :



PC1 : Le plan de situation.

Il indique le contexte général auquel se rattache le terrain sur la commune. Sur une carte au 1/25 000^e ou un plan au 1/5 000^e la localisation géographique renseigne sur les ensembles architecturaux, végétaux, la topographie, l'hydrographie...



PC8 : Les photographies lointaines.

Elles permettent de situer le terrain dans le paysage.



Il y a moins d'un siècle, les matériaux de construction étaient recueillis à portée de charrette, et les engins de terrassement se limitaient aux pelles et aux pioches. C'est l'ingéniosité, le courage et la patience qui dessinaient les formes et les contours des équipements agricoles d'alors. C'était hier. Les temps ont changé, on ne travaille ni ne construit plus comme avant, mais l'intelligence des constructions anciennes est restée... comme un exemple à suivre ?



À l'échelle de la commune...

Les questions à se poser

- ▶ Le volume et l'orientation de mon projet s'harmonisent-ils avec le bâti existant ?
- ▶ Les matériaux et les couleurs s'accordent-ils avec ceux utilisés localement ?
- ▶ Ma construction respecte-t-elle les préconisations du document d'urbanisme ?

Dans le dossier de demande de permis de construire :



PC2 : Le plan de masse.

Il aide à comprendre l'implantation de la construction sur le terrain et les aménagements extérieurs. Ce plan doit indiquer l'orientation, l'échelle du plan, les limites de parcelle, les hauteurs du bâtiment, les reliefs, les écoulements des eaux, les raccordements, les voiries, les bâtiments à proximité, les plantations, les accès prévus...



On peut considérer un terrain à aménager comme un simple arpent de terre. On peut aussi l'observer au levant, à midi, au couchant, en été, en hiver... Chercher le vent, le soleil, l'eau, la végétation... Trouver le meilleur et le plus court chemin pour y accéder... Se poser toutes ces questions sur le terrain, c'est s'assurer que toutes les chances sont réunies pour réussir l'équipement qui s'y installera...



À l'échelle de la parcelle...

Les questions à se poser

- ▶ Quel est le classement de ma parcelle au document d'urbanisme de la commune ?
- ▶ Est-elle viabilisée ou peut-elle l'être et à quel coût ?
- ▶ Le terrain est-il adapté aux utilisations de mon bâtiment (exposition au vent, au soleil, proximité du siège de l'exploitation...) ?
- ▶ Est-il facilement accessible pour les matériels utilisés ?
- ▶ À quelle distance se situent les voisins (nuisances) ?

Dans le dossier de demande de permis de construire :

PC3 : Le plan en coupe.

Il précise l'implantation de la construction par rapport au profil du terrain naturel et aux limites de parcelle. Il permet d'estimer le respect de la topographie et les mouvements de terrain.

PC6 : Le document graphique.

Souvent en vue 3D, en élévation ou en photomontage, il illustre l'insertion du projet dans son rapport aux constructions avoisinantes et au paysage de proximité.

PC7 : Les photographies de près.

Elles montrent la situation du terrain et du projet dans son environnement proche.



Bien sûr, on ne peut pas reproduire indéfiniment les formes et les idées du passé, bien sûr, on ne vivra jamais plus comme vivaient nos ancêtres, bien sûr, les techniques et les matériaux de construction ont beaucoup évolué... Pourtant, ce qui n'a pas changé, c'est la course du soleil, le sens du vent, l'ombre des arbres, le chaud, le froid, la pluie, la neige... Et s'il est un héritage dont il sera toujours bon de prolonger les effets, c'est bien ce sens du dialogue avec la nature qui a toujours su rendre les équipements agricoles harmonieux à voir et efficaces à travailler.



À l'échelle du bâtiment...

Les questions à se poser

- ▶ Quel agencement prévoir (organisation du travail, bien-être des animaux...) ?
- ▶ Ai-je bien anticipé les situations extrêmes (enneigement, pente des accès...) ?
- ▶ Comment gérer les écoulements et le stockage des déjections (normes) ?
- ▶ Quels choix énergétiques (chauffage, séchage...) ?
- ▶ Où entreposer le matériel agricole (risque, fonctionnalité...) ?
- ▶ Quels végétaux planter pour améliorer l'insertion de mon bâtiment ?
- ▶ Comment aménager les sols en fonction de leurs usages ?
- ▶ Comment limiter les surfaces étanches ?
- ▶ Quelle relation entre mon habitation et le bâtiment ?

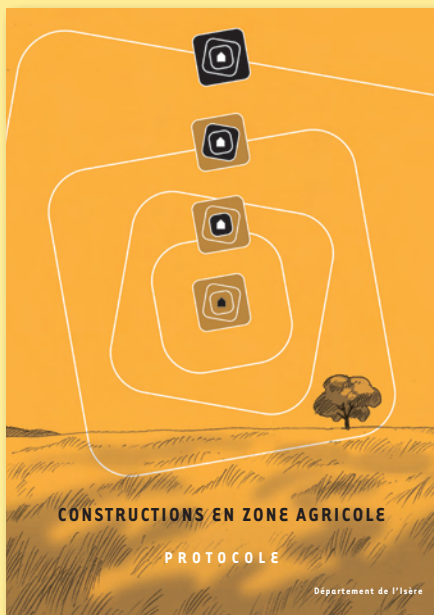
Dans le dossier de demande de permis de construire :

PC5 : Le plan des façades et des toitures.

Il permet d'apprécier l'insertion du bâti sur le terrain, sa volumétrie, le rythme des percements, le choix des matériaux.

PC4 : La notice explicative.

Elle constitue la véritable déclaration d'intention et d'engagement. Elle doit décrire : le contexte paysager global, l'état initial du terrain et de ses abords, les partis architecturaux retenus pour assurer l'insertion du projet dans son environnement, l'aménagement du terrain (plantations, accès, stationnement...), l'implantation, l'organisation, la composition et le volume des constructions, les matériaux, les couleurs, les partis pris énergétiques...



Document téléchargeable

www.isere.gouv.fr (à la rubrique Publications/Observatoire-des-territoires/Infos pratiques/Constructions...)

<http://www.caue-isere.org>

<http://rhone-alpes.synagri.com>

Contacts

Direction départementale des territoires de l'Isère – Tel : 04 56 59 46 49

Chambre d'agriculture de l'Isère – Tel : 04 76 20 68 68

Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de l'Isère – Tel : 04 76 00 02 21

Liens utiles

- Nouveau permis de construire :

<http://www.urbanisme.equipement.gouv.fr> (à la rubrique Urbanisme, permis de construire...)

- Mon village au grand air :

<http://monvillageaugrandair.com>

- Architectures et agricultures :

<http://www.architecturesagricultures.fr>

Ce document a été réalisé avec le concours financier du Ministère de l'alimentation, de l'agriculture et de la pêche.

