

COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL

DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°7 :

GUIDE D'AMENAGEMENT

AMENAGEMENT DES ZONES D'ACTIVITES

GUIDE D'AMENAGEMENT

Aménagement des zones d'activités

L'accès devra renforcer la transparence entre la voirie et le fleuve. Une unité de traitement des limites de propriété. Cohérence globale de traitement pour une meilleure compréhension. Bonne lisibilité des entrées

Le positionnement des accès

L'accès à la parcelle sera de préférence positionné le long d'une limite de propriété latérale sur un axe visuel dégagé vers le fleuve.

Le portail sera positionné en retrait par rapport aux voies publiques permettant :

- d'avoir un accès sécurisé
- de rythmer la rue et de marquer les entrées des parcelles.

Traitement des accès et des clôtures

Une attention toute particulière devra être portée sur le traitement des portails d'entrées et des clôtures. Une harmonie des matériaux, des couleurs et des gabarits devra être respectée.

Les portails seront de conception simple : cadre métallique avec

barreaudage vertical ou horizontal, d'une hauteur de 2,00 m.

La transparence des clôtures sera privilégiée. Elles seront constituées de panneaux soudés à mailles rectangulaires d'une hauteur de 2,00 m. Les couleurs utilisées seront de teinte grise.

Des murs pleins seront tolérés pour marquer les entrées et recevoir les équipements techniques (logettes EDF, boîte aux lettres, etc.) à condition de ne pas créer de barrière visuelle entre espace privée et espace public.

Ils recevront un enduit gris, de teinte similaire au bâtiment.

Les locaux techniques :

containers à déchets, ouvrages électriques, points d'eau, etc. seront situés en limite de l'espace publique, à proximité de l'accès à la parcelle.

Ces volumes seront de préférence intégrés au bâtiment principal.

Si impossibilité, ils seront alors de petite taille et limités à 2,50 mètres de hauteur avec des traitements de façades appropriés, simples et

Rappels plus

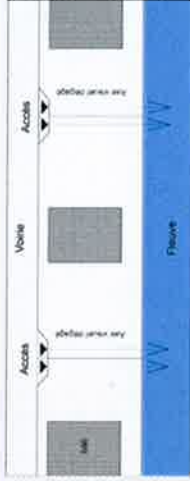
L'installation de clôtures est soumise à demande d'autorisation en zone UI.

Construction en limite de propriété : h maxi 6m (Schéma 1)

Par rapport à la limite de propriété : d1 minimum égal à 5 m

Si h ≥ 10m : ≥ h-5m (Schéma 2)

Si h ≤ 10m : d1=5m (Schéma 2)



1: Principe d'implantation des accès



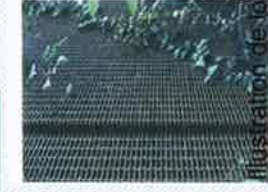
Le portail d'accès se situe en retrait par rapport à la limite de propriété.



Exemple d'accès en retrait.
Le portail et la clôture sont traités avec les mêmes matériaux de couleurs identiques



Contre exemple : la clôture pleine obstrue la vue sur le fleuve



Exemple d'accès à Loire St Romain



Illustration de locaux techniques



(Schéma 1)



(Schéma 2)

La gestion de l'eau de pluie doit être envisagée dès la conception du projet, et nécessite un relevé sur plan et état du réseaux existants

Principes généraux :

Prévoir en limite du lot un regard visitable permettant, pour chaque type d'effluent rejeté, un prélèvement pour contrôle.
 Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales, sans aggraver la situation antérieure.
 Les eaux pluviales doivent être prétraitées (séparateurs d'hydrocarbures) avant rejet dans le réseau d'eaux pluviales ou dans le milieu naturel
 Les surfaces perméables doivent être prédominantes sur la parcelle

- Privilégier les **fossés** et entretenir ceux qui sont existants
- Aménager **des bassins d'infiltration**
- Mettre en place un dispositif de dégrillage, débouillage, et déshuilage si nécessaire, sur les parcelles et plus particulièrement sur les zones de stationnement.
- Le séparateur d'hydrocarbure doit être contrôlé et entretenu régulièrement et curé à minima une fois par an
- Les eaux de pluies provenant des toitures pourraient être retenues en partie dans des toitures végétalisées et stockées dans des citernes pour l'arrosage des espaces verts, le nettoyage et pour les chasses d'eau à double débit des WC.
- Privilégier des accotements enherbés
- Création de noues, fossés, et bassins d'infiltration en bordure de parcelles
- S'il y a des bordures le long de la voie: prévoir des grilles ou avaloirs pour évacuation dans réseaux, de préférence vers un bassin d'infiltration et surverse sur réseau EP

Rappel de la charte : Le bénéficiaire est responsable de la gestion des eaux



Accotement



Fossé



Noue



Tranchée drainante



Bassin



Toiture



TECHNIQUES	TYPES DE REJET	GESTION EP INDIVIDUELLE OU COLLECTIVE	RETOUR D'EXPERIENCE DU GRAND LYON
 <p>MATERIAUX POREUX / REVETEMENTS NON ETANCHES</p>	<p>→ Infiltration</p>	<p>→ Individuelle → Collective pour les espaces et équipements publics</p>	<p>Fort à fait adaptés pour les équipements béton ou évolutifs des parking véhicules légers. Les revêtements alvéolaires ou par gazon connecté sont à réserver aux espaces de stationnement avec peu de renouvellement. Aux lieux où la circulation est très fluide.</p>
 <p>FOSSÉS ET NOUES</p>	<p>→ Infiltration ou rejet à débit limité (étanchéité nécessaire en zone de risque géotechnique)</p>	<p>→ Individuelle → Collective</p>	<p>Les noues enherbées sont les systèmes de traitement des eaux pluviales les plus efficaces. Elles sont rustiques et faciles à entretenir. Leur positionnement dans l'espace doit cependant être bien étudié par rapport à la circulation des piétons et des autos et par rapport au stationnement.</p>
 <p>TRANCHÉE RETENTION / INFILTRATION</p>	<p>→ Infiltration ou rejet à débit limité (étanchéité nécessaire en zone de risque géotechnique)</p>	<p>→ Individuelle → Collective</p>	<p>Offre également de très bons rendements pour le traitement de la pollution des eaux de pluie. Exige moins de surface que les noues. Moins sensible, se répare et est susceptible d'être entretenue par des travaux à proximité de circulations piétons.</p>
 <p>PUITS D'INFILTRATION <i>Attention : il ne faut pas confondre puits d'infiltration et puits d'injection (parfois appelés puits perdus ou forage d'injection). Seuls les puits d'infiltration sont autorisés. Voir définition exacte dans le lexique, à la fin du guide.</i></p>	<p>→ Infiltration Si peu profond (quelques mètres mais toujours 2 mètres au dessus du niveau des plus hautes eaux de la nappe).</p>	<p>→ Individuelle → Collective</p>	<p>Entretien coûteux et efficacité limitée aux pluies courantes. Technique à réserver aux espaces très restreints ou aucune autre technique alternative n'est possible.</p>
 <p>BASSIN DE RETENTION ETANCHE <i>Attention : les bassins étanches ne sont pas recommandés.</i></p>	<p>→ Rejet à débit limité</p>	<p>→ Collective</p>	<p>Il est recommandé de ne réaliser des ouvrages en eau qui créent des spécificités déjà existantes, avec une collecte simple et réalisable si possible avec nature ou franchises drainantes pour limiter au maximum la pollution des plans d'eau.</p>
 <p>BASSIN DE RETENTION / INFILTRATION</p>	<p>→ Infiltration</p>	<p>→ Collective</p>	<p>Quelque soit le type de bassin, les pratiques liées aux bassins doivent être limitées (1) à pour une surface plus profonde (16 au total de 3 m) pour améliorer l'infiltration des eaux de pluie. Le gestion de ces ouvrages est à partager avec le gestionnaire futur de l'espace public aménagé.</p>
 <p>CHAUSSEE À STRUCTURE RESERVOIR</p>	<p>→ Infiltration ou rejet à débit limité (étanchéité nécessaire en zone de risque géotechnique)</p>	<p>→ Collective</p>	<p>2 techniques sont possibles pour la collecte de eaux de la voirie : Chaussée poreuse (à faire valider par l'exploitant de la voirie) ou grilles d'injection dans la structure.</p>
 <p>STOCKAGE SUR TOITURE</p>	<p>→ Rejet à débit limité</p>	<p>→ Individuelle</p>	<p>Les toitures en terrasse peuvent également être végétalisées, ce qui apporte en plus une climatocapacité naturelle.</p>
 <p>CITERNE</p>	<p>→ Rejet à débit limité</p>	<p>→ Individuelle</p>	<p>Technique qui peut être couplée avec la réutilisation des eaux pluviales pour l'arrosage des jardins - dans ce cas les volumes de stockage de temps de pluie et de stockage pour réutilisation doivent être additionnés. Les systèmes gravitaires sont recommandés.</p>

Limiter l'imperméabilisation des sols en utilisant des revêtements perméables

- De principe: stationnement à l'intérieur des parcelles, sauf autorisation de la CNR
- Dès la conception, prévoir la surface nécessaire pour le stationnement des véhicules des particuliers et pour les camions.
- S'il est constaté des besoins en extérieur: prévoir d'aménager des aires de stationnement le long de la voie ou des aires de parking aménagés afin d'empêcher le stationnement anarchique.
- Surfaces ombragées pour les VL
- Penser à orienter les parkings selon la course du soleil (ombre projetée sur l'axe nord-sud), dans la mesure du possible
- Limiter l'imperméabilisation des sols
- Choix de matériaux drainants
- Gestion de l'eau pluvial
- Aménagement de place de stationnement minute devant les point RIS



A éviter :
grandes surfaces
imperméables



Rappel du PLU : Possibilité de faire du stationnement à l'extérieur à condition qu'il soit ouvert au public. Plantations sur aire de stationnement
Article U112: 1 place de stationnement pour 100 m² SHON
Rappel Charte CNR: Stationnement extérieur interdit



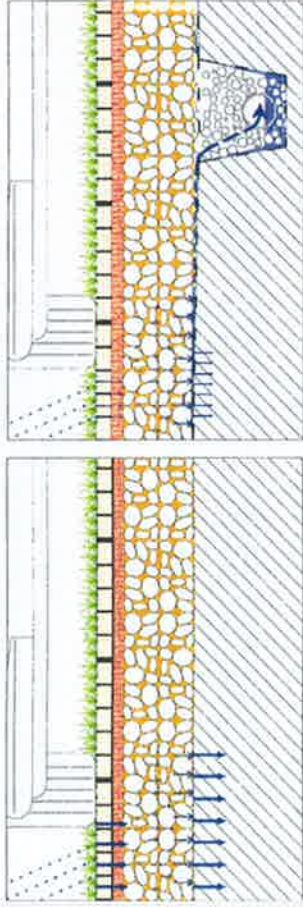
Entretien espaces stationnement



Système ECOVEGETAL® GREEN - Des fondations drainantes, portantes et fertiles

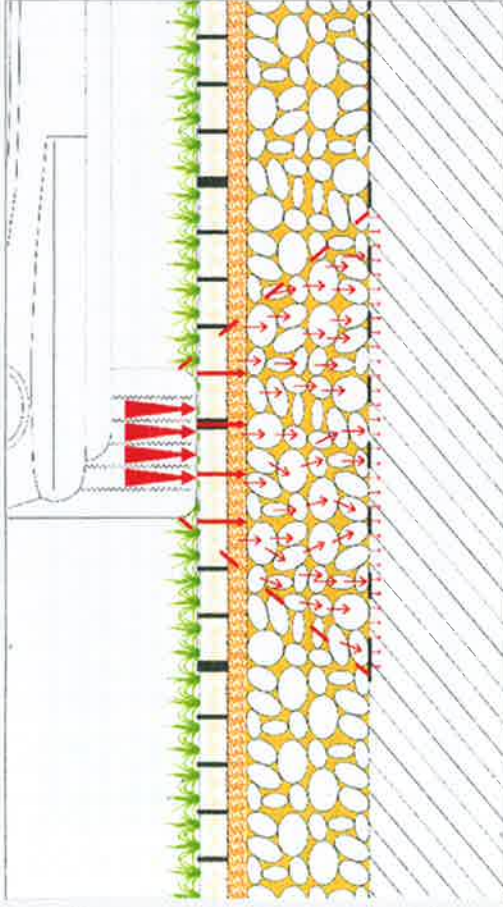
Le système ECOVEGETAL® GREEN permet l'infiltration des eaux pluviales, cependant des conditions sont nécessaires pour assurer la stabilité de l'ouvrage et le développement optimum du gazon. Les fondations nécessitent, non seulement des qualités géotechniques particulières de compacité, de portance et d'épaisseur mais doivent offrir également un milieu fertile propice au développement racinaire du gazon.

1. Perméabilité du sol et drain de sécurité



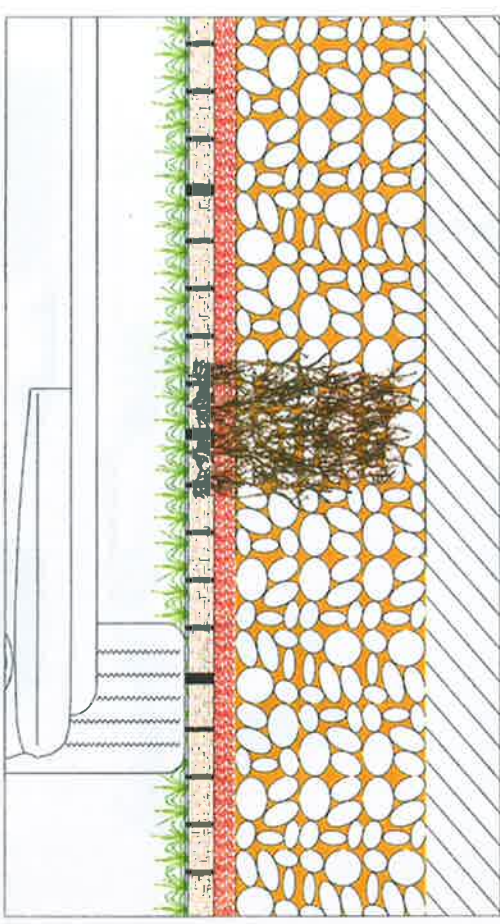
2. Portance des fondations et report des charges de circulation au fond de forme

Les fondations en agrégats drainants forment le squelette, qui assure la portance. La plateforme ainsi constituée doit être en adéquation avec l'usage du parking. Tout défaut de portance de la fondation entraînerait une déformation de l'ensemble. Par leur résistance à l'écrasement, les modules ECORASTER® transmettent les charges à la fondation, ils ne compensent pas un manque d'épaisseur de celle-ci, un défaut de compactage, une mauvaise proportion d'agrégats porteurs...



3. Favoriser le développement racinaire du gazon

Dans la structure lacunaire du squelette granulaire, le concassé drainant et anguleux forme l'armature rigide et incompressible qui va supporter les forces de compaction. Les vides interstitiels sont comblés par de l'HYDROFERTIL® riche en éléments fertilisants rétenteur d'eau. Logé dans les vides, il ne sera pas compacté, la matière organique va stimuler l'activité microbienne et les racines se développeront préférentiellement dans ces espaces. Dans de telles conditions, l'air et l'eau circulent dans la fondation et favorisent le bon développement racinaire.



4. Comment mesurer sur chantier le pourcentage de vide dans un agrégat porteur ?

La mesure du pourcentage de vide permet de déterminer si l'agrégat porteur sélectionné convient à l'engazonnement du parking. Il détermine également la quantité maximale d'HYDROFERTIL® (voir page 14) à apporter à la fondation.

En effet, il est important que la proportion d'HYDROFERTIL® n'excède pas le pourcentage de vide de la fondation drainante pour ne pas altérer les propriétés mécaniques de la fondation et augmenter sa sensibilité au gel.

Pourcentage de vides disponibles : Remplir un seau de 10 l avec les agrégats drainants préalablement saturés en eau. Ces agrégats vont servir à constituer le squelette de la fondation. Verser de l'eau dans les vides interstitiels des agrégats de sorte à remplir le seau. La quantité d'eau versée correspond au pourcentage de vides. Si le pourcentage de vide est inférieur à 30%, l'agrégat ne convient pas et doit être écarté. Entre 30 et 35%, il correspond au volume d'HYDROFERTIL® à incorporer de façon homogène aux agrégats porteurs.

Agrégat porteur et drainant	% de vides	Utilisation
	de 0 à 25 %	Matériau impropre
	de 30 à 35 %	Granulométrie adaptée



La porosité de la fondation après compaction doit garantir une capacité en air suffisante pour que les racines se développent et une perméabilité adaptée pour éviter toute stagnation d'eau.

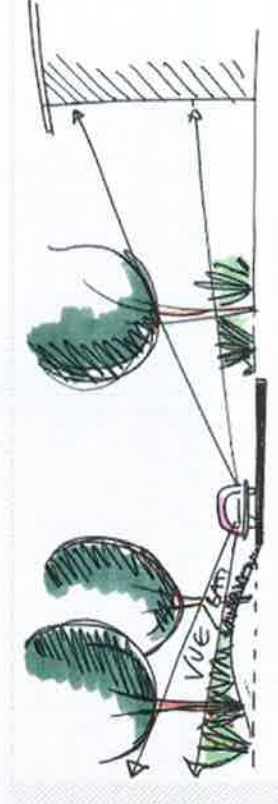
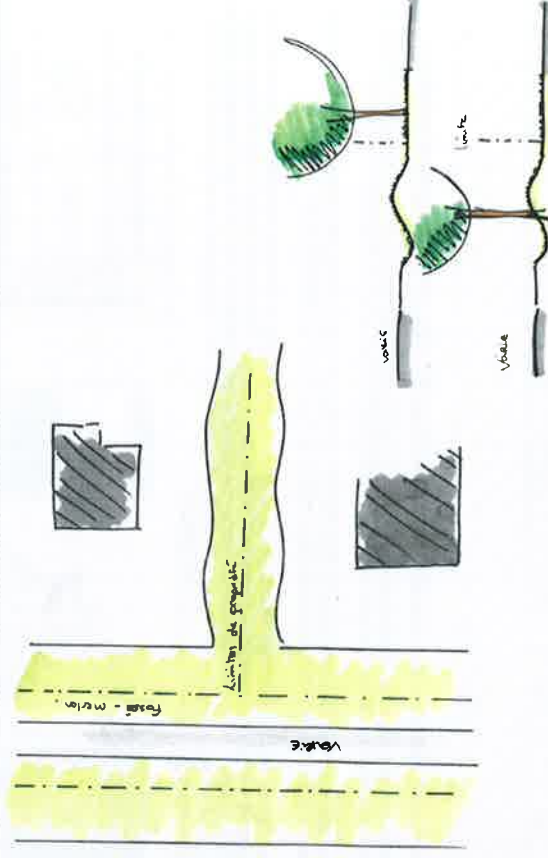
Les espaces verts structurent l'environnement commun en l'améliorant en terme de confort et d'image . Supports de biodiversité Mise en valeur des sites

- Créer une continuité paysagère entre les parcelles et les espaces publics
- Les espaces verts privés s'inscrivent ainsi dans une logique paysagère conçue à l'échelle de l'ensemble du site
- Les espaces verts sur parcelle (10 % à 20 % de sa surface) doivent être situés le long de l'espace commun pour participer au paysage d'ensemble
- Les surfaces des espaces verts doivent être composées d'un seul tènement ou bien regroupées au maximum.
- Continuité avec les parcelles attenantes
- Le choix des végétaux (voir fiche palette végétale) se portera sur des plantes indigènes. En privilégiant les plantes implantées sur site
- Choix respectant et favorisant la biodiversité
- Plantes ne nécessitant pas d'arrosage
- Définir les besoins, les contraintes pédologiques et climatiques avant de choisir les végétaux
- Plantations arbustives filtrant la perception sur les parkings et une partie du bâti (surtout lorsque celui-ci est volumineux) par des talus, murets et plantations .
- Les plantations doivent être en rapport d'échelle avec les bâtiments et ne doivent pas les cacher.
 - Arbustes: entre 0.50 et 1.20
 - Arbres tiges caduques entre 5 et 15 m. Maxi: H des bâtiments
- Végétaux caduques. Privilégier les arbres d'ombrage.
- Plantations d'arbres d'alignement le long des voiries
- 10 % de conifères sont admis dans les haies

- Mise en œuvre. Une attention particulière devra être portée lors de la réalisation des espaces verts.

- Prévoir un paillage biodégradable au pied des végétaux et sur les surfaces arbustives.
- Prévoir des fosses importantes pour les arbres et cépées. Minimum 3 m3
- Vérification de la provenance et de la qualité de la terre végétale
- Tuteurs bipode à minima pour les arbres tiges
- Vérification des attaches, puis suppression dans les 3 années suivantes

Rappel du PLU : La surface non bâtie doit faire l'objet de plantations dans la proportion d'au moins 20 % (St Romain en Gal) et 10 % (Loire sur Rhône)
Des rideaux de végétation doivent être prévus afin d'atténuer l'impact des constructions ou installations (avis contraire dans les préconisations paysagères)



Espace de transition végétal entre parcelles privées et espace commun - Z.A. Porte des Alpes

L'intégration du site dans son environnement, l'harmonie et la pérennité des projets se feront par un choix judicieux des végétaux

Principes généraux

Privilégier les essences locales plus résistantes et moins exigeantes, provenant de pépinières locales. L'emploi d'essences caduques est conseillé, elles font partie intégrante du paysage local.

Choix de plantes

- Plantes indigènes
- Adaptées au climat et à la nature du sol
- Ne nécessitant pas d'arrosage (Sauf 1^{ère} année)
- Plantes caduques à 90 %
- Haies vives : Arbustes de 1 à 1,50 m
- Arbres tiges : Les planter à minima en 20/25 (hauteur adulte ne dépassant pas la hauteur des bâtiments limitrophes).
- Arbustes plantés sur talus et noues : Arbustes bas, entre 0,50 et 1 m

Interdits

Les haies monospécifiques persistantes ou non



ARBRES

Arbres d'alignement

Alnus cordata
Betula utilis
Carpinus betulus
Fraxinus excelsior
Quercus palustris

Arbres tige et cépées pour ripisylve

Cépées

Acer negundo
Acer ginala
Betula utilis
Carpinus betulus
Cercis siliicastrum
Liquidambar styraciflua

Tiges

Acer negundo
Fraxinus ornus
Quercus palustris
Robinia pseudoacacia
Robinia pseudoacacia frisia
Salix caprea

ARBUSTES

Arbustes pour haie

Amelanchier canadensis
Aronia arbutifolia 'Brilliant'
Callicarpa bodinieri Profusion
Carpinus betulus
Caryopteris clandonensis
Colutea arborescens
Cornus alba sibirica
Cornus mas
Cornus sanguinea
Cornus stolonifera 'Flaviramea'
Corylus avellana
Deutzia taiwanensis
Deutzia x hybrida
Eleagnus ebbelgei
Euonymus alatus compactus
Euonymus europaeus 'Red Cascade'
Forsythia x intermedia Lynwood
Ligustrum japonicum
Parrotia persica
Philadelphus x belle étoile
Prunus lusitanica
Viburnum tinus
Viburnum 'Watanabe'
Viburnum x burkwoodii

Arbres en isolé et pour stationnement

Acer negundo
Liquidambar styraciflua
Robinia pseudoacacia
Robinia pseudoacacia frisia



ARBUSTES

Arbustes pour talus et fossés

Capinus betulus
Colutea arborescens
Cornus mas
Corylus avellana
Deutzia crenata nikko
Euonymus europaeus
Hippophae rhamnoides
Hypericum hidcote
Lavandula angustifolia grosso
Lonicera pileata
Ligustrum vulgare
Potentilla fruticosa
Prunus laurocerasus
Prunus spinosa
Rhamnus frangula
Rosa canicule
Rosa Emera
Rosa vesuvia
Salix purpurea 'Nana'
Spiraea japonica Little Princess

Plantes rampantes

Berberis skogolmen
Cotoneaster damneri radicans
Ceratostigma plumbaginoides
Euonymus coloratus
Hedera helix
Lonicera nitida maigrum
Vinca major



Plantes pour les noues

Graminées
Carex grayi
Cortaderia selloana
Glyceria maxima 'variegata'
Myscanthus gracilimus
Juncus effusus
Molinia caerulea
Phalaris arundinacea
Spodiogon sibiricus
Pleuroblastus variegata



Plantes de zones humides

Lobelia syphilitica
Lysimachia punctata
Chrysanthemum parthenium
Caltha palustris

Toitures végétalisées

Allium schoenoprasum
Delosperma cooperi
Dianthus carthusianorum
Santolina chamaecyparissus
Sedum album
Sedum acre
Sedum kamtschaticum
Sedum floriferum
Sedum lydium



Mettre en place des chantiers respectueux de l'environnement

- L'organisation des chantiers de construction doivent respecter les mêmes principes de précaution de l'environnement et de respect du voisinage afin de limiter au maximum les nuisances potentielles
- Les déchets générés sont triés par grande catégorie : déchets inertes, emballages et déchets divers non valorisables, déchets dangereux, puis doivent être traités / valorisés dans des filières agréées.
- Aucun brûlage ni enfouissement de déchets n'est toléré sur le chantier et sur les parcelles avoisinantes
- Les voiries et parcelles avoisinantes sont laissées propres (pas de souillure d'engins de chantier) en toute période
- Une attention particulière doit être apportée au mode de stockage de déchets et autres produits dangereux pour l'environnement: sont concernés notamment les carburants, huiles pour les engins, huiles de décoffrage, laitiers de béton, peintures, solvants, ...
- En période sèche, un attention est portée à la limitation des émissions de poussières pouvant gêner les riverains
- Le maître d'ouvrage du chantier s'assure que l'ensemble des entreprises intervenantes respectent ces principes
- Suivi espaces verts

PRINCIPES PRÉCONISÉS

Gestion du chantier

- Sensibiliser le maître d'œuvre et les entreprises, vous pouvez utiliser la « Charte chantier Savoie Hexapole ».
- Exiger que le chantier soit propre en permanence.
- Définir un plan d'installation de chantier précis et le faire valider par Savoie Hexapole - en tenant compte des milieux naturels à proximité et en intégrant des installations de traitement des eaux souillées avant rejet.
- Mettre en place des bennes de tri des déchets de chantier.
- Installer des écrans de protection en limite de chantier.



COMMUNE DE SAINT-ROMAIN-EN-GAL

DEPARTEMENT DU RHONE

PLAN LOCAL D'URBANISME



PIECE N°7 :

CONSTRUIRE EN ZONE AGRICOLE

CE QU'IL FAUT SAVOIR

janvier 2010



Construire en zone agricole

Ce qu'il faut savoir



Pourquoi ce guide ? Avant propos

Dans le département du Rhône, **l'étalement urbain grandissant et les grands projets d'infrastructure sont à l'origine de fortes pressions périurbaines et foncières qui impactent de plus en plus les espaces agricoles.** Le taux d'artificialisation des terres agricoles est trois fois plus important dans le département du Rhône que dans le reste de la France et plusieurs centaines d'hectares y changent annuellement de destination.

Dans ce contexte, la transmission-reprise des exploitations ne permet pas toujours la cession d'une unité fonctionnelle sans démantèlement. **Une part importante des terrains et du bâti perd ainsi sa vocation agricole, ce qui favorise le mitage de l'espace.** Parallèlement, les exploitations en activité comme celles qui s'installent peuvent nécessiter la construction de bâtiments pour s'adapter aux évolutions techniques, économiques voire assurer une restructuration.

Face à ces constats, l'État, les collectivités (Conseil Général, associations des maires) et les représentants de la profession agricole ont engagé fin 2008 un travail partenarial autour de la question de la constructibilité en zone agricole.

Leur objectif partagé est de trouver un équilibre entre :

- l'impératif d'une gestion économe de l'espace agricole, qui impose de stopper le mitage des zones agricoles,
- la nécessité d'assurer le maintien de la vocation agricole des espaces et du bâti existant,
- la nécessité de permettre l'installation, l'évolution et le développement des exploitations agricoles.

Pour cela, il convient d'appliquer de façon ferme et équitable la réglementation, qui interdit toute construction en zone agricole sauf, par dérogation, les constructions et installations « nécessaires à l'exploitation agricole ». Les demandes de dérogation pour construire en zone agricole ne doivent pas répondre à une logique spéculative ou de création de patrimoine.

A cette fin, **les partenaires se sont attachés à proposer une interprétation partagée de la notion de « nécessité à l'exploitation agricole »** et à mettre en place des outils de suivi et documents d'information sur ce sujet.

Un protocole départemental sur la construction en zone agricole a ainsi été signé en décembre 2009.

Ce document d'information en reprend les principaux éléments. Il s'adresse aux agriculteurs souhaitant construire en zone agricole, pour les éclairer sur la réglementation et les accompagner dans leur projet de construction. Il leur précise les éléments à apporter en complément de leur demande de permis de construire, afin de fournir un dossier qui permette de mieux évaluer leur projet.

Destiné à faciliter l'instruction des permis de construire sur le département, il s'adresse également aux élus locaux pour leur apporter une aide à la décision.

Enfin, il invite tous les acteurs du territoire à s'inscrire ensemble dans une même logique de gestion économe de l'espace et de pérennisation de l'activité agricole sur nos territoires.

Les zones agricoles sont par nature inconstructibles.

Toute construction y est interdite, sauf par dérogation en cas de « constructions et d'installations nécessaires à l'exploitation agricole. » (Articles R 123-7, L 124-2 et L 111-1-2 du Code de l'Urbanisme).

Ainsi, être agriculteur ne donne pas le droit de construire en zone agricole. Seule la « nécessité » à l'exploitation agricole dûment justifiée peut permettre, par dérogation, de construire en zone agricole.

Le règlement d'urbanisme communal peut par ailleurs fixer des règles de constructibilité plus strictes, voir interdire toute construction sans dérogation.

Vous envisagez un projet de construction en zone agricole... est-il réalisable ?

Pour le savoir, le premier réflexe est de vous rendre en mairie pour :

- Vous référer au document d'urbanisme en vigueur sur votre commune et identifier le zonage s'appliquant aux parcelles cadastrales de votre exploitation,
- Prendre connaissance du règlement qui s'y applique,
- Identifier les servitudes concernant ces parcelles,
- Vous renseigner sur les éventuelles modifications et révisions du document d'urbanisme en cours,
- Retirer un dossier de demande de permis de construire et la fiche de renseignements complémentaires pour les constructions en zone agricole.

Si les parcelles cadastrales de votre projet se situent en zone agricole (zone NC du POS ou zone A du PLU), et que le règlement le permet, **il vous appartient d'apporter en complément de votre demande de permis de construire les éléments justifiant que votre projet de construction est nécessaire à l'exploitation agricole.**

Il en est de même en zone non constructible des cartes communales ou au titre du Règlement National d'Urbanisme, en l'absence de tout document d'urbanisme opposable sur la commune.



2

Votre projet de construction est-il nécessaire à l'exploitation agricole ?

La notion de nécessité à l'exploitation s'apprécie au cas par cas, à partir des éléments de votre dossier.

Ce document vous informe des éléments permettant de démontrer que votre projet remplit les conditions cumulatives suivantes :

1 - Votre activité

Votre projet concerne une activité agricole...

La définition retenue de l'activité agricole est celle donnée par l'article L.311-1 du Code Rural .

Les activités agricoles ainsi définies ont un caractère civil.

Une activité agricole exercée à titre secondaire ne permet pas de prétendre à la construction d'une habitation en zone agricole.

...et vous le démontrez en joignant les documents suivants :

- > Attestation d'affiliation MSA ou AMEXA à jour et précisant votre activité,
- > Ou une attestation de l'obtention d'une Dotation Jeune Agriculteur.
- > Toute autre pièce jugée utile pour justifier de votre activité.

2 - Votre exploitation

Votre projet porte sur une exploitation pérenne et économiquement viable ... et vous le justifiez.

En démontrant une certaine assise foncière pour votre exploitation :

En l'absence de règles plus contraignantes fixées dans le document d'urbanisme, l'exploitant à titre individuel ou l'associé dans le cadre des formes sociétaires, devra disposer :

- d'au moins ½ Surface Minimum d'Installation (SMI) si le projet porte sur des bâtiments techniques seuls,

- d'une SMI si le projet porte sur la construction d'une habitation avec ou sans bâtiments techniques.

Vous fournirez pour cela une attestation d'affiliation à la MSA précisant la superficie mise en valeur, la SMI de l'exploitation, ainsi qu'un relevé d'exploitation MSA précisant pour chaque type de culture, les superficies correspondantes.

En justifiant de la viabilité économique de votre exploitation :

> Vous fournissez pour cela un document certifié par un organisme compétent (ADASEA, centre de gestion, ...) attestant d'un revenu disponible moyen sur 3 ans correspondant au revenu minimum départemental de l'année en cours.

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 (...). 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. »

Cas particuliers des jeunes agriculteurs :

> Les jeunes agriculteurs bénéficiant des aides du dispositif « Jeune Agriculteur » devront fournir l'attestation d'obtention de la Dotation Jeune Agriculteur et le Plan de Développement Economique de l'exploitation.

> Les jeunes agriculteurs ne sollicitant pas ce dispositif d'aides ne pourront solliciter de demande de construction d'habitation qu'au bout de 3 ans d'installation.

Concernant les bâtiments techniques, ils devront fournir une étude économique et de marché précisant la viabilité de leur exploitation.



3 - Votre projet

Votre projet est nécessaire à l'exploitation et s'inscrit dans une démarche de pérennisation de l'activité agricole et de gestion économe de l'espace...

Le projet de construction devra être réfléchi de façon à répondre aux besoins technico-économiques de l'entreprise, garantir la vocation agricole du siège d'exploitation, et en assurer ainsi la pérennité, avec un souci de gestion économe de l'espace agricole.

...et vous le justifiez.

■ Pour tout projet (bâtiments techniques, habitation...)

En démontrant qu'une évolution survenue dans votre exploitation rend nécessaire une construction nouvelle pour répondre à un nouveau besoin.

- En justifiant que vous ne disposez pas déjà de bâtiments qui pourraient répondre à ce besoin.
- En proposant la localisation la plus appropriée, et en argumentant les partis pris de construction en fonction : de la destination des bâtiments, de leur fonctionnalité, des éléments de contexte ou d'éventuelles contraintes, de leur intégration paysagère.
- De manière générale, les bâtiments devront être construits en continuité et en cohérence avec l'existant, sauf contraintes à argumenter. Les bâtiments techniques utilisés par extension à l'activité agricole devront être construits dans ou en continuité des bâtiments existants.
- En l'absence de disposition fixée dans le document d'urbanisme, la surface maximale de SHON habitation de l'unité d'exploitation ne devra pas dépasser 250m², sauf en cas de mise aux normes des bâtiments exclusivement destinés à l'hébergement des salariés agricoles.

■ Si le projet porte sur la construction d'une habitation, vous satisferez **EN PLUS** aux conditions suivantes :

Justification de la nécessité d'être logé sur l'exploitation.

- Toute construction d'habitation en zone agricole devra être liée à la présence d'un bâtiment technique sur place. Elle sera combinée ou contiguë au bâtiment technique, dans la limite d'un seul logement par ménage. En cas de contraintes particulières à justifier (sanitaires, topographiques, réglementaires, paysagères...), une distance maximale de 100 mètres entre l'habitation et les bâtiments techniques pourra être nécessaire.
- La construction reposera sur un parti pris d'aménagement en cohérence avec les constructions existantes hors zone agricole et respectera les mêmes contraintes d'aménagement que celles en vigueur dans ces autres zones.
- Pour les formes sociétaires (GAEC, EARL...) le regroupement des habitations en « hameaux » sera privilégié.
- La construction d'une habitation en prévision de la retraite ne constitue pas un critère de nécessité à l'exploitation agricole.

On peut identifier trois grands types de constructions :

- Les bâtiments techniques directement nécessaires à l'activité agricole (stabulation, hangar de stockage, cuvage, ...) et ceux nécessaires par extension de cette activité (bâtiments d'hébergement, point de vente, atelier de transformation...).
- L'habitation,
- La création d'un siège d'exploitation combinant bâtiment technique et habitation.

Unité d'exploitation :

"Ensemble des bâtiments liés et nécessaires à une exploitation, une forme sociétaire pouvant regrouper plusieurs exploitations"



3

Vous souhaitez solliciter une dérogation pour construire en zone agricole ?

Rappel des étapes

1 Préparez votre projet

Avant de constituer votre dossier, il vous est conseillé de réfléchir à la conception de votre projet : en terme de viabilité, de localisation des bâtiments, de fonctionnalité, d'intégration paysagère... Vous pouvez pour cela faire appel à un architecte qui vous guidera dans vos choix, ou prendre rendez-vous avec un architecte conseil du CAUE . En cas de besoin, vous pouvez également solliciter conseil auprès d'un élu ou, si celle-ci existe, d'une commission communale sur les permis de construire.

2 Constituez votre dossier

Vous avez retiré l'imprimé de demande de permis de construire en mairie, et vous l'avez complété. **Il vous est fortement recommandé de fournir en complément la fiche de renseignements pour les constructions en zone agricole, afin de justifier au mieux de la nécessité de votre projet à l'exploitation** (cf. partie 2 : *Mon projet est-il nécessaire à l'exploitation ?*) Vous pourrez ensuite déposer votre dossier dûment complété en mairie.

3 Une fois votre dossier de demande déposé...

La réponse à votre demande vous sera transmise dans un délai de trois mois (sauf cas particulier). L'insuffisance d'éléments permettant aux services instructeurs de juger de la nécessité de votre projet sera susceptible d'entraîner un avis défavorable à votre demande.

Suivi du dossier : rappel du circuit d'instruction

- Le service d'accueil de la mairie enregistre le dossier et le transmet au service instructeur (Direction Départementale des Territoires ex. Direction Départementale de l'Équipement ou de la Mairie).
- Le service instructeur recueille l'avis du Maire et procède aux consultations nécessaires puis réalise la synthèse de l'instruction et propose un avis à l'autorité compétente (en général le Maire).
- L'autorité compétente prend sa décision et la vous la notifie.
- L'État peut exercer par la suite son contrôle de légalité sur l'ensemble des décisions prises par le Maire au nom de la commune.



Glossaire

ADASEA : Association Départementale pour l'Aménagement des Structures des Exploitations Agricoles

AMEXA : Assurances Maladie des Exploitants Agricoles

CAUE : Conseils d'Architecture, d'Urbanisme et d'Environnement

DDT : Direction Départementale des Territoires

DJA : Dotation Jeune Agriculteur

EARL : Exploitation Agricole à Responsabilité Limitée

GAEC : Groupement Agricole d'Exploitation en Commun

MSA : Mutualité Sociale Agricole

SHON : Surface Hors Oeuvre Nette

SMI : Surface Minimum d'Installation

Documents téléchargeables

Direction Départementale des Territoires

www.ddaf69.agriculture.gouv.fr

www.rhone.equipement.gouv.fr

Chambre d'agriculture du Rhône

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

Contacts

Direction Départementale des Territoires - Tél. : 04 72 62 50 50

Chambre Départementale d'Agriculture - Tél. : 04 78 19 61 20

**Construire
en zone agricole**

Ce qu'il faut savoir



Direction Départementale des Territoires du Rhône
Unité Animation de l'Information

Crédit photos : DDT du Rhône, Chambre d'Agriculture du Rhône, Nicole Zando, Cheik Saidou/Min.Aagri.Fr
Imprimé sur papier recyclé - Janvier 2010